ÍNDICE

Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos. 1

DISPONGO:..... 4

CAPÍTULO I 4

Disposiciones generales 4

Artículo 1. Objeto. 4

Artículo 2. Definiciones..... 4

Artículo 3. Objetivos de las sociedades de gestión de activos..... 6

CAPÍTULO II 6

Activos transferibles a una sociedad de gestión de activos 6

Artículo 4. Transmisión de activos a una sociedad de gestión de activos. .. 6

Artículo 5. Criterios para la definición de las categorías de activos. 7

Artículo 6. Determinación concreta de las categorías de los activos que se han de transmitir. 8

CAPÍTULO III 9

Ajustes de valoración y valor de transmisión de los activos 9

Sección 1.ª..... 9

Criterios para realizar ajustes de valoración..... 9

Artículo 7. Ajustes de valoración 9

Artículo 8. Criterios de valoración de activos que coticen en un mercado activo. 9

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

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

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

Artículo 12. Criterios de valoración específicos para los instrumentos representativos del capital social..... 11

Sección 2.ª..... 11

Valor de transmisión de los activos .. 11

Artículo 13. Determinación del valor de transmisión..... 12

Artículo 14. Metodología de valoración..... 12

Artículo 15. Costes devengados y gastos incurridos. 12

ÍNDICE

CAPÍTULO IV 13

Sociedad de Gestión de Activos para la Reestructuración Bancaria 13

Sección 1.ª 13

La sociedad de gestión de activos para la reestructuración bancaria 13

Artículo 16. Constitución. 13

Artículo 17. Objeto social. 13

Artículo 18. Capital social. 13

Artículo 19. Accionistas. 14

Artículo 20. Órganos de gobierno. 14

Artículo 21. Consejo de Administración. 14

Artículo 22. Comité de Auditoría y Comité de Retribuciones y Nombramientos. 15

Artículo 23. Comités de apoyo al Consejo de Administración. 16

Artículo 24. Obligaciones generales de transparencia y de formulación de cuentas anuales. 16

Artículo 25. Publicidad de la información legalmente requerida. ... 17

Artículo 26. Informe de Actividad e Informe independiente de Cumplimiento. 17

Artículo 27. Comisión de Seguimiento de la SAREB. 18

Artículo 28. Declaraciones a la Central de Información de Riesgos del Banco de España 18

Sección 2.ª 18

Patrimonios separados 18

Artículo 29. Régimen jurídico general. 18

Artículo 30. Activo. 19

Artículo 31. Pasivo. 19

Artículo 32. Régimen de la transmisión de activos y pasivos. 20

Artículo 33. Instrumentos financieros derivados y otros instrumentos de gestión de riesgos. 21

Artículo 34. Sindicato de tenedores de valores emitidos por el FAB. 21

Artículo 35. Constitución de los FAB. 21

Artículo 36. Escritura de constitución. 21

Artículo 37. Compartimentos. 23

Artículo 38. Fusión y escisión. 23

Artículo 39. Derecho de oposición de los acreedores..... 24

Artículo 40. Extinción y disolución. ... 24

Artículo 41. Obligaciones de información. 25

Artículo 42. Informe anual. 25

Artículo 43. Informe semestral..... 26

Artículo 44. Comunicación de información significativa. 26

Artículo 45. Cuentas anuales. 26

Artículo 46. Auditoría de cuentas. 27

Artículo 47. Régimen jurídico de las sociedades gestoras de los FAB. 27

Sección 3.ª..... 28

Categoría de activos a transferir a la SAREB y limitación de tamaño..... 28

Artículo 48. Categoría de activos a transferir a la SAREB. 28

Artículo 49. Limitación de tamaño de la SAREB. 30

Disposición adicional primera. Reconocimiento de las obligaciones y valores que emita la SAREB como activos de sustitución. 30

Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad. 30

Disposición adicional tercera. Informe en relación con la clasificación de la SAREB a efectos de contabilidad nacional..... 30

Disposición adicional cuarta. Ampliación de la limitación de tamaño de la SAREB. 31

Disposición transitoria primera. Métodos de valoración. 31

Disposición transitoria segunda. Nombramiento de consejeros independientes. 31

Disposición final primera. Título competencial. 31

Disposición final segunda. Facultades de desarrollo. 32

Disposición final tercera. Entrada en vigor. 32

Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos.[1]

(BOE núm. 276, de 16 de noviembre)

La Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, ha venido a implantar en España el marco normativo general para la gestión de crisis bancarias, con el fin de que los poderes públicos dispongan de los instrumentos más adecuados para realizar la reestructuración y, en su caso, la resolución ordenada de las entidades de crédito que atraviesan dificultades.

Dentro del esquema de intervención diseñado, la ley ha implantado un amplio conjunto de instrumentos de reestructuración y resolución, entendidos como aquellas medidas que puede adoptar el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, en adelante el FROB, para restaurar la situación de debilidad de una entidad de crédito.

Uno de los instrumentos de reestructuración y resolución más destacados que prevé la ley, y que constituye una importante novedad en nuestro ordenamiento jurídico, es el relativo a la utilización de las llamadas sociedades de gestión de activos. Su cometido es permitir la concentración en una sociedad de aquellos activos considerados como problemáticos o que puedan dañar el balance de las entidades, facilitando de este modo su gestión y logrando que, desde su transmisión, se produzca una traslación efectiva de los riesgos vinculados a estos activos.

La regulación de estas sociedades se aborda desde dos perspectivas en la Ley 9/2012, de 14 de noviembre. Por un lado, en el capítulo VI se incluye la regulación genérica de la sociedad de gestión de activos, donde se integran las reglas relativas al régimen jurídico de aplicación a la sociedad, al modo de determinar los criterios para definir las categorías de activos a transmitir y al régimen de transmisión de los mismos.

Esta regulación será de aplicación, con la pertinente vocación de permanencia, a todos aquellos supuestos, presentes o futuros, en los que la reestructuración o resolución de una entidad de crédito, pueda requerir la constitución de una sociedad de gestión de activos. Por lo tanto, aunque evidentemente sea de aplicación a la sociedad de gestión de activos que se crea en este momento para afrontar la actual crisis financiera, su vigor no se limita al momento en que ahora nos encontramos sino que lo transciende, y constituye el marco jurídico de referencia que será de aplicación en

[1] Téngase en cuenta la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito (BOE núm. 275 de 15 de noviembre); en particular considérese lo dispuesto en el Capítulo VI "Sociedad de gestión de activos" (Arts. 35 a 38) y en las disposiciones adicionales séptima a décima de la citada ley en relación con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria.

Téngase en cuenta también que con arreglo a la letra a) del art. 2 de este real decreto no tendrán la consideración de sociedad de gestión de activos a los efectos previstos en él *"las sociedades para la gestión de activos a las que se refiere el capítulo II de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero"*.

todas y cada una de las situaciones en que fuera necesario recurrir a la creación de este tipo de sociedades.

Por otro lado, las disposiciones adicionales séptima a décima de la citada ley, contienen una regulación de carácter específico, ordenando la constitución de la sociedad de gestión de activos a la que se transmitirán los activos provenientes del proceso de reestructuración bancaria que actualmente se está llevando a cabo en nuestro país. Esta regulación tiene, por tanto, una naturaleza más circunstancial, enmarcada en el proceso de reestructuración de entidades de crédito actualmente en marcha.

Las citadas disposiciones establecen el marco jurídico aplicable a la creación de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, en adelante SAREB, y a los activos que le serán transmitidos; prescriben qué entidades vendrán obligadas a transmitir sus activos a la sociedad, y posibilitan la constitución de agrupaciones de activos y pasivos de la SAREB que conformarán patrimonios separados carentes de personalidad jurídica.

En definitiva, este real decreto viene a acometer el preceptivo desarrollo de las previsiones de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, en materia de sociedades de gestión de activos. Este desarrollo normativo se realizará tanto desde una perspectiva general, es decir, introduciendo regulación relativa al marco genérico de aplicación a todas las sociedades de gestión de activos que se pudieran constituir, como desde una perspectiva específica, esto es, completando el régimen jurídico de aplicación a la denominada SAREB.

Pasando a analizar el contenido de la norma, el real decreto que se aprueba está dividido en cuatro capítulos. El capítulo I contiene una serie de disposiciones generales, relativas a las definiciones de los conceptos a emplear a lo largo del texto y a los objetivos generales que han de perseguir las sociedades de gestión de activos en el desarrollo de su actividad. En definitiva, estas sociedades de gestión de activos, en cuanto instrumentos de reestructuración y resolución, se orientan a facilitar el desarrollo adecuado de estos procesos en cuyo curso se apliquen. A estos efectos, de particular importancia será que, al transmitir los activos a las sociedades de gestión de activos, se produzca una traslación efectiva de los riesgos vinculados a estos activos y se minimice el uso de recursos públicos.

El capítulo II se refiere a los activos transferibles a una sociedad de gestión de activos. Se definen una serie de criterios cualitativos y cuantitativos generales, así como específicos para los derechos de créditos y bienes inmuebles, que serán utilizados por el FROB para definir las categorías de activos que serán objeto de transmisión. Por su parte, el Banco de España podrá, mediante circular, ampliar estos criterios, y resolverá las dudas sobre la inclusión de un activo dentro de las categorías definidas por el FROB.

Una vez realizados los ajustes de valoración y determinado el valor de transmisión por el Banco de España, el FROB ordenará la definitiva transmisión de los activos.

El capítulo III contiene las normas relativas a los ajustes de valoración y al valor de transmisión de los activos que determina la fase final de la fijación del precio de transmisión. Estos criterios de valoración tienen en cuenta si los activos cotizan o no en un mercado activo, y diferencian específicamente entre la valoración de bienes inmuebles, derechos de crédito e instrumentos representativos del capital social.

La determinación final del valor de transmisión se realizará por el Banco de España, partiendo de informes de valoración encargados a uno o varios expertos independientes, y ajustando la estimación de acuerdo con los criterios previstos en este real decreto. El valor de transmisión se expresará para cada categoría de activo como un porcentaje del valor en libros de los activos tras realizar los ajustes precisos.

El capítulo IV introduce el régimen concreto aplicable a la SAREB y a sus patrimonios separados, los fondos de activos bancarios, en adelante FAB, a los que esta podrá transferir sus activos.

La SAREB se constituye como una sociedad anónima que presenta determinadas particularidades derivadas de su objeto social singular y el interés público derivado de su actividad. Su objeto está determinado por la transferencia de activos necesaria para desarrollar el proceso de reestructuración y saneamiento del sector bancario español, a acometer dentro del marco del memorando de entendimiento firmado entre las autoridades españolas y europeas el 23 de julio de 2012, para la asistencia financiera.

Las principales notas de su régimen jurídico se indican a continuación. En primer lugar, sólo pueden ser accionistas de la SAREB las entidades financieras relacionadas en este real decreto u otros que el Ministro de Economía y Competitividad pudiera expresamente autorizar. Además, la SAREB debe cumplir con varios requisitos específicos de gobierno corporativo que se refieren, por ejemplo, a la obligación de contar con un número determinado de consejeros independientes en el consejo de administración y a la exigencia de constituir varios comités: de auditoría, de retribuciones y nombramientos, de dirección, de riesgos, de inversiones y de activos y pasivos. Añadido a esto, los miembros del Consejo de Administración deberán cumplir unos requisitos de profesionalidad, honorabilidad y experiencia específicos. En definitiva, la SAREB deberá actuar en todo momento con transparencia y profesionalidad. En particular, habrá de elaborar un informe semestral sobre su actividad y será responsable de presentar anualmente el Informe independiente de Cumplimiento, con el objetivo de recoger un análisis externo e independiente sobre la adecuación de sus actividades y estrategias a los cometidos que tiene legalmente atribuidos. Sendos informes no alteran, en ningún caso, la responsabilidad supervisora e inspectora atribuida, de conformidad con la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, al Banco de España.

Como ya se ha adelantado, la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, permite a la SAREB transferir sus activos a fondos especiales, con el fin de facilitar el proceso de desinversión, adaptándolo a las especialidades de los activos gestionados por esta

sociedad. A estos efectos, los FAB están creados con el propósito, singular y exclusivo, de servir como herramientas para la desinversión en la SAREB. Su regulación, inspirada en la de los fondos de titulización y las instituciones de inversión colectiva, pretende dar plenas garantías a los inversores de FAB, sin menoscabar la necesaria flexibilidad exigible a unos fondos creados con una estructura muy singular de activos, y cuya comercialización se dirige en exclusiva a inversores profesionales. Por ello, ha sido necesario delimitar aspectos tales como los activos y pasivos admisibles y los requisitos para su transmisión, las reglas de constitución, fusión y escisión, la posibilidad de crear compartimentos, la posibilidad de crear un sindicato de tenedores de valores emitidos por el FAB o las normas de transparencia y contabilidad. La Comisión Nacional del Mercado de Valores creará un registro para los FAB y supervisará el cumplimiento por las sociedades gestoras de los requisitos organizativos y de funcionamiento que les impone la normativa, así como de las normas de transparencia impuestas sobre los FAB.

Finalmente, este capítulo desarrolla otra de las habilitaciones ya previstas en la Ley 9/2012, de 14 de noviembre. En este caso, haciendo uso de lo previsto en la disposición adicional octava de la misma, no será el FROB como corresponde conforme a lo previsto en el régimen general, sino el propio real decreto, el que diseñe las categorías de activos a transferir a la SAREB.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Economía y Competitividad, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 15 de noviembre de 2012,

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, 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 capítulo VI de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito.

Tiene también por objeto el desarrollo de lo previsto en las disposiciones adicionales séptima a décima de la citada ley en relación con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria y sus patrimonios separados.

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 de la

Ley 9/2012, de 14 de noviembre, 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. No tendrán esta consideración, por tanto, las sociedades para la gestión de activos a las que se refiere el capítulo II de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

b) Sociedades gestoras de Fondos de Activos Bancarios, aquellas sociedades gestoras de fondos de titulización de activos a las que se encomienda la constitución, administración y representación de los Fondos de Activos Bancarios (FAB) de conformidad con el régimen previsto en la sección 2.ª del capítulo IV.

c) Activos adjudicados o adquiridos en pago de deudas, aquellos activos que la entidad de crédito o cualquier entidad sobre la que esta ejerza control en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio 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 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.

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

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 aplicable a las entidades de crédito.

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, la gestión de activos relacionados con cualquiera de las actividades anteriores, o la mera tenencia de derechos sobre bienes inmuebles.

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 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.

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 de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre.

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 adquiriendo los activos correspondientes de forma que, desde su transmisión, se produzca una traslación efectiva de los riesgos vinculados a estos activos.

b) Minimizar los apoyos financieros públicos.

c) Satisfacer las deudas y obligaciones que contraigan en el curso de sus operaciones.

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

e) Enajenar los activos recibidos optimizando su valor, dentro del 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.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, el FROB podrá obligar a una entidad de crédito a transmitir a una sociedad de gestión de activos determinadas categorías de activos, definidas conforme a lo previsto en los artículos siguientes, que figuren en el balance de la entidad, o a adoptar las medidas necesarias para la transmisión de activos que figuren en el balance de cualquier entidad sobre la que la entidad de crédito ejerza control en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio2, cuando se trate de activos especialmente dañados o cuya permanencia en dichos balances se considere perjudicial para su viabilidad, a fin de dar de baja del balance dichos activos y de permitir la gestión independiente de su realización.

[2] Véase art. 42 del Código de Comercio.

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:

1.º Naturaleza del activo. Se distinguirá entre bienes inmuebles, bienes muebles, derechos de crédito, instrumentos representativos del capital social de otras entidades o activos inmateriales.

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

3.º Actividad con la que se encuentra relacionado el activo. En concreto, en el caso de los derechos de crédito se atenderá a la actividad financiada por el activo y en el de los bienes muebles, bienes inmuebles y activos inmateriales, a la actividad que hubiera originado su adquisición por parte de la entidad de crédito. En el caso de los instrumentos representativos del capital social de otras entidades, se atenderá a la actividad principal de la sociedad emisora de esos títulos.

En todos esos supuestos, 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:

1.º 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.

2.º 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.

3.º Ubicación geográfica de la garantía real inmobiliaria. Para los derechos de crédito con garantía real inmobiliaria, se distinguirá por países donde se ubiquen 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:

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

2.º Estado. Se distinguirá entre finalizado con licencia de ocupación, finalizado sin licencia de ocupación,

obra en curso, urbanizado y no desarrollado.

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

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

d) Criterios cuantitativos generales:

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

2.º 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, y definirlos con más 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 de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, 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 instrumentos representativos del capital social de otras entidades que atribuyan a la entidad de crédito o a cualquier otra entidad sobre la que esta ejerza control en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio3 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

[3] Véase nota anterior.

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 en la medida en que estos se encuentren especialmente dañados o su permanencia se considere perjudicial para la viabilidad de la entidad de crédito.

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

3. Una vez determinado el valor de transmisión por el Banco de España en los términos previstos en el capítulo III, el FROB dictará resolución en la que se determine el plazo máximo y las condiciones en que los activos incluidos en cada categoría deberán ser 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 1.ª

Criterios para realizar ajustes de valoración

Artículo 7. Ajustes de valoración.[4]

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 virtud de lo dispuesto en el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero y en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero. Sin embargo, la aplicación de los criterios de valoración de este capítulo puede suponer 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 su valor de mercado en la fecha de valoración.

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

[4] Véase Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, y art. 1 de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que tienen carácter complementario a las disposiciones contenidas en la Circular del Banco de España 4/2004, de 22 de diciembre, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros (BOE núm. 314 de 30 de diciembre de 2004). Téngase en cuenta lo dispuesto en el Anejo IX de dicha Circular y especialmente las modificaciones introducidas por las circulares 2/2012, de 29 de febrero (BOE núm. 56 de 6 de marzo de 2012) y 6/2012 de 28 de septiembre (BOE 237 de 2 de octubre de 2012).

1. Para la valoración de los activos que no coticen en un mercado activo conforme a lo previsto en el artículo anterior, se utilizarán 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 y financieramente sostenible. El uso más probable se determinará de acuerdo con su situación legal y con las condiciones del mercado, sin que necesariamente tenga que coincidir con su calificación urbanística en el momento de la valoración. 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. En la valoración de los activos que pudieran requerir de inversiones adicionales para su puesta en condiciones de venta, tales como las promociones inmobiliarias en curso, no se considerarán dichas inversiones adicionales, sino que esta se estimará sobre la base de la consideración que el mercado otorga a los activos en el momento de la valoración.

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, distintos de la entidad, 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 una tasación efectuada por un experto 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, se calculará teniendo en cuenta el correspondiente a 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 instrumentos representativos del capital social.

1. El valor económico de los instrumentos representativos del capital social que se han de transmitir será el valor de mercado calculado 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 que hayan presentado solicitud de concurso voluntario o que hayan sido declaradas en concurso por auto judicial, el valor económico de sus instrumentos de capital se reputará nulo.

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 y la parte alícuota del mismo fuera superior a 3 millones de euros, en cuyo caso deberá realizarse una valoración específica a cargo de un experto independiente.

Sección 2.ª

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 gastos de gestión, administración y mantenimiento, así como de costes financieros, asociados a la tenencia de los activos que se han de transferir.

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

3. El valor de trasmisión 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 la sección 1.ª del capítulo III.

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 el 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. Cuando estas categorías de activos incluyan bienes inmuebles o derechos de crédito con garantía real de primer rango sobre bienes inmuebles cuya valoración deba basarse en la de estos bienes, habrán de llevarse a cabo valoraciones a cargo de expertos independientes. 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 20 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 pagado 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 u omisiones, así como aquellos que pudieran derivar de obligaciones legales de saneamiento de los activos transmitidos.

CAPÍTULO IV

Sociedad de Gestión de Activos para la Reestructuración Bancaria

Sección 1.ª

La sociedad de gestión de activos para la reestructuración bancaria

Artículo 16. 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 de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre.

2. La SAREB será a todos los efectos una sociedad de gestión de activos de conformidad con la definición prevista en el artículo 2.a) y se regirá por lo establecido en la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, en este real decreto y demás normas del ordenamiento jurídico privado.

3. La SAREB se constituirá por el periodo que se determine en sus Estatutos, el cual no podrá ser superior a 15 años.

Artículo 17. 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 3.ª de este capítulo le transmitan las entidades de crédito a las que se refiere la disposición adicional novena de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, que figuren en el balance de las mismas o en el de cualquier entidad sobre la que esta ejerza control en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, 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 los casos en 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 acuerdo con los principios generales de transparencia y gestión profesional.

Artículo 18. 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 19. 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 instituciones de inversión colectiva y los fondos de pensiones, así como sus sociedades gestoras.

g) Las sociedades gestoras de fondos de titulización de activos

h) Las sociedades y fondos de capital-riesgo.

i) Las sociedades de garantía recíproca.

j) 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.

k) Las entidades cuya actividad principal sea la tenencia de acciones o participaciones en cualquiera de las entidades citadas en las letras c) a i).

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. El Ministro de Economía y Competitividad podrá ampliar las categorías de accionistas previstas en el apartado anterior.

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.

Artículo 20. Órganos de gobierno.

Los órganos de gobierno de la SAREB serán los que establece en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, para las sociedades anónimas, con las particularidades que se disponen en esta sección.

Artículo 21. 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. Concurre 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.

5. Al menos una tercera parte de los miembros del Consejo de Administración, serán consejeros independientes[5], conforme a la definición del Código Unificado de Buen Gobierno.

Los consejeros independientes serán nombrados a propuesta del Comité de Retribuciones y Nombramientos, en atención a su competencia, experiencia y prestigio profesional y no podrán desempeñar sus funciones por un período de tiempo superior a cinco años.

El cese de los consejeros independientes deberá ser informado previamente por el Comité de Retribuciones y Nombramientos.

6. La condición de miembro del Consejo de Administración es incompatible con el desempeño de cualquier cargo político electo. No podrán ser miembros de dicho Consejo quienes desempeñen un cargo similar, mantuvieran relaciones laborales, mercantiles o profesionales con sociedades dedicadas a una actividad análoga a la de la SAREB o tengan directa o indirectamente intereses significativos en dichas sociedades..

Artículo 22. 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 regirá, 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.

[5] Véase el Código Unificado de Buen Gobierno y la disposición transitoria segunda de este real decreto.

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 concretas a petición de la Junta General.

Artículo 23. 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 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.

Artículo 24. Obligaciones generales de transparencia y de formulación de cuentas anuales.

1. 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 cuentas anuales de carácter abreviado.

Además, en sus actuaciones ordinarias, la SAREB actuará de manera transparente y coherente con los objetivos y funciones definidos en la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, y en este real decreto.

Adicionalmente, la SAREB deberá disponer de página web para dar publicidad por medios electrónicos a la información que le sea legalmente exigible.

2. La SAREB se entenderá incluida entre los sujetos obligados a que se refiere el artículo 2.1 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

Artículo 25. Publicidad de la información legalmente requerida.

La SAREB deberá facilitar al público en general, por cualquier medio técnico, informático o telemático, toda la información legalmente requerida referida a sus cuentas anuales y el Informe de Actividad, 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 26. Informe de Actividad e Informe independiente de Cumplimiento.

1. 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 al Banco de España y a la Comisión de Seguimiento a la que se refiere disposición adicional séptima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, quienes podrán requerir que sea completado con cuanta información adicional estime necesaria. El informe será puesto a disposición del público a través de la página web de la SAREB.

2. Asimismo, con carácter anual un experto independiente elaborará el Informe independiente de Cumplimiento que la SAREB deberá remitir a la Comisión de Seguimiento a la que se refiere la disposición adicional séptima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre y al propio Banco de España. Este informe tendrá como finalidad evaluar la adecuación de las actividades y estrategias de la SAREB a los objetivos generales para los que ha sido constituida, sin perjuicio de las competencias atribuidas al Banco de España en materia de supervisión de la SAREB.

El Banco de España determinará los requisitos necesarios y el procedimiento para la designación del experto independiente, el contenido mínimo del informe y la información que la SAREB deberá poner a

disposición del experto para su adecuada elaboración.

Artículo 27. Comisión de Seguimiento de la SAREB.

La Comisión de Seguimiento de la SAREB prevista en la disposición adicional séptima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, se regirá por lo previsto en la citada ley, en este real decreto y en las normas de funcionamiento que la propia Comisión apruebe.

Para el desarrollo de sus funciones de análisis del cumplimiento de los objetivos generales de la SAREB, la Comisión de Seguimiento podrá solicitar de la sociedad de gestión de activos la información que considere conveniente, determinando la periodicidad que corresponda. Esta información incluirá, al menos los Informes de Actividad y de Cumplimiento previstos en el artículo anterior y cuantos antecedentes se requieran relativos al plan de negocio de la SAREB y sus posibles desviaciones, las políticas de desinversión y de amortización de la deuda avalada, la situación o proyección económica-financiera de la sociedad, y cualquier otra información de carácter patrimonial, presupuestario, contable, organizativo o procedimental.

A estos mismos efectos, la Comisión podrá solicitar la asistencia a sus reuniones de directivos de la SAREB u otros expertos independientes cuya participación pueda facilitar el mejor desarrollo de sus funciones.

De conformidad con el régimen previsto en el apartado 9 de la disposición adicional séptima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, la Comisión de Seguimiento de la SAREB podrá acordar, por mayoría de votos entre sus miembros, la incorporación de observadores permanentes.

Artículo 28. Declaraciones a la Central de Información de Riesgos del Banco de España.[6]

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, con las adaptaciones y precisiones que determine, en su caso, el Banco de España.

Sección 2.ª

Patrimonios separados

Artículo 29. Régimen jurídico general.

1. La SAREB podrá constituir los patrimonios separados carentes de personalidad jurídica a los que se refiere la disposición adicional décima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, que se regirán por lo previsto en esta sección.

2. En lo no contemplado en la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, o en esta

[6] Véanse arts. 59 y ss. de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, y la Orden ECO /697/2004, de 11 de marzo.

sección, se les aplicarán las normas vigentes en materia de fondos de titulización de activos 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 las siglas «FAB». Las citadas denominación y siglas quedan reservadas a este tipo de instituciones.

4. El patrimonio inicial de los FAB deberá integrar activos y, en su caso, activos y pasivos, procedentes de la SAREB, sin perjuicio del régimen de fusión de los FAB contenido en el artículo 38.

5. Será también posible la transmisión, por la SAREB, de activos y, en su caso, activos y pasivos, a un FAB ya existente, siempre que la escritura de constitución de este así lo prevea.

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 la Ley 9/2012, de 14 de noviembre y en este real decreto.

7. Las sociedades gestoras de fondos de titulización de activos que hubieren sido autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, deberán convalidar su autorización al objeto de poder desarrollar la gestión y representación de los FAB de conformidad.

Artículo 30. 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 la SAREB, 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 32.

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

Artículo 31. 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 la SAREB.

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.

e) Los pasivos generados por la propia actividad típica de los FAB.

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 32. Régimen de la transmisión de activos y pasivos.

1. Las transmisiones de activos por parte de la SAREB a un FAB se sujetarán al régimen establecido en los apartados 1 y 4 del artículo 36 de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, y deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a) De carácter objetivo:

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

2.º Que el transmitente no conceda ninguna garantía al FAB ni asegure de cualquier otra forma el buen fin de los derechos de crédito transmitidos o, con carácter general, el valor o calidad de los bienes o derechos transmitidos.

b) De carácter formal:

1.º Las transmisiones se formalizarán en documento contractual que acredite el negocio.

2.º 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 SAREB 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 y del transmitente de que los nuevos activos cumplen los requisitos establecidos en la escritura pública de constitución.

2. Las transmisiones de pasivos por parte de la SAREB a un FAB deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a) Las transmisiones se formalizarán en documento contractual que acredite el negocio.

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 SAREB, que contenga:

1.º 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.

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

Artículo 33. 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 34. 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 de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre.

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 35. 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 en la Comisión Nacional del Mercado de Valores de la escritura pública de constitución de los FAB.

Artículo 36. 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 SAREB, 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) Definición de las funciones de la sociedad gestora y posibilidad de subcontratación por la misma.

f) Duración del FAB.

g) Creación de compartimentos con identificación de sus características objetivas o la posibilidad de crearlos. La regulación de los citados compartimentos se recoge en el artículo 37.

h) Posibilidad de recibir nuevos activos o pasivos de la SAREB 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.

i) Identificación de los activos admisibles agrupados en el fondo y política de gestión de los mismos, el régimen previsto para su administración y gestión de cobros y, en su caso, las reglas de sustitución, así como las características jurídicas y económico-financieras definitorias de aquellos y, cuando sea posible, los saldos, rendimientos, flujos financieros, condiciones de cobro, fechas de vencimiento y sistemas de amortización.

j) Características de los valores que, en su caso, se vayan a emitir, o las de cada una de sus clases si fueran varias, así como de los créditos y aportaciones.

k) Régimen del sindicato de tenedores, en su caso.

l) Política de gestión de riesgos e instrumentos admisibles para dicha gestión determinándose las operaciones que vaya a concertar por su cuenta con la finalidad de aumentar la seguridad o regularidad de los pagos de los valores emitidos, neutralizar las diferencias de tipos de interés entre los activos incorporados al fondo y los valores emitidos con cargo a él o, en general, transformar las características financieras de todos o algunos de los activos.

m) Causas de disolución y procedimiento de liquidación, con mención específica del destino del remanente positivo.

n) Política de información a inversores.

ñ) Limitaciones al derecho de oposición de acreedores para los casos de fusión y escisión y justificación de las mismas.

o) Posibilidad de creación de comités u otros órganos representativos de inversores o acreedores distintos del sindicato de tenedores, régimen de funcionamiento y capacidades.

p) Reglas para la 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 deberán

inscribirse en el registro de dicha Comisión.

Artículo 37. Compartimentos.

El patrimonio de los FAB podrá, cuando esté previsto en la escritura de constitución, articularse en compartimentos independientes. Para la creación de los mismos, será necesario el otorgamiento de escritura pública complementaria a la de constitución, que habrá 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 pública complementaria. Los acreedores de un compartimento solo podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho compartimento.

Artículo 38. 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 los 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 que se disuelvan como consecuencia de la fusión.

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. La escisión se regirá por las normas establecidas para la fusión en este real decreto, con las adaptaciones que resulten necesarias.

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

Artículo 39. Derecho de oposición de los acreedores.

Los acreedores gozarán de derecho de oposición a las operaciones de fusión o escisión mencionadas en el artículo anterior en los términos y por el plazo previsto en la disposición adicional décima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre. No obstante, la escritura pública de constitución del FAB podrá prever un régimen de exclusión o limitación de este derecho siempre que se articulen órganos de representación de los acreedores dotados de mecanismos para la adopción de decisiones de forma colectiva sobre estas operaciones.

Artículo 40. 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 adoptado el acuerdo de disolución del 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 comunicación a la que se refiere el apartado anterior sin que se hubieran formulado reclamaciones, se procederá al efectivo reparto del remanente 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. En este caso se podrán realizar entregas a cuenta a los destinatarios del remanente en concepto de liquidación provisional.

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.

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

Artículo 41. Obligaciones de información.

La sociedad gestora deberá elaborar y publicar en su página web, la escritura de constitución y las demás escrituras públicas otorgadas con posterioridad en relación a cada fondo, así como la documentación por la que se realicen aportaciones de activos o pasivos posteriores, el informe semestral y el informe anual de cada uno de los FAB que gestiona, y la información significativa a la que se refiere el artículo 32, con el fin de que, de forma actualizada, sean públicamente conocidas todas las circunstancias concernientes a los mismos y que, en su caso, 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.

La sociedad gestora deberá poder acreditar en cualquier 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 para el 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 42. Informe anual.

1. La sociedad gestora deberá elaborar el informe anual que contendrá los siguientes extremos:

a) Cuentas anuales debidamente auditadas.

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 del 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.

g) Informe sobre el cumplimiento de la política de gestión de activos, gestión de riesgos y demás reglas de funcionamiento del fondo, establecidas en la escritura de constitución.

2. La Comisión Nacional del Mercado de Valores podrá establecer la obligación de incluir en el informe anual cualquier otra información o advertencia.

3. El informe anual deberá remitirse a la Comisión Nacional del Mercado de Valores para su inscripción en el registro público, en los cuatro meses siguientes a la finalización del ejercicio anterior.

Artículo 43. Informe semestral.

La sociedad gestora estará obligada a publicar un informe semestral para cada uno de los FAB que administre. 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 44. 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, en su caso, y en los elementos que integran su activo y, en particular:

a) Todo 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 45. 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 que 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 especialidades que, en su caso, se determinen mediante Circular de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Artículo 46. 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.

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 real decreto, se estará a la normativa general sobre auditoría de cuentas.

Artículo 47. 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 esta categoría de sociedad gestora. Sin perjuicio de ello, la sociedad gestora podrá delegar sus tareas, sin que ello menoscabe su responsabilidad sobre esta actividad de acuerdo con los requisitos establecidos en la normativa aplicable a las empresas de servicios de inversión.

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 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 altos directivos y con los demás empleados cuya actividad profesional incida de manera significativa en su perfil de riesgo, o con las personas o entidades en las que pueda delegar funciones, se inspirarán en los mismos principios.

5. 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.

6. La sociedad gestora aprobará un reglamento interno de conducta, que regulará las actuaciones de administradores, directivos, empleados, apoderados 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.

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

8. Las obligaciones para las sociedades gestoras de los FAB contenidas en los artículos 41 a 46 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 normativa de desarrollo.

9. Las sociedades gestoras de los FAB se entenderán incluidas entre los sujetos obligados a que se refiere el artículo 2.1 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo

Sección 3.ª

Categoría de activos a transferir a la SAREB *y limitación de tamaño*

Artículo 48. Categoría de activos a transferir a la SAREB.

1. Las entidades obligadas conforme a lo previsto en la disposición adicional novena de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, transmitirán a la SAREB el siguiente conjunto de activos:

a) Los bienes inmuebles adjudicados o adquiridos en pago de deudas, cualquiera que sea su procedencia, siempre que figuren en los balances individuales de las entidades de crédito o en sus balance consolidados a 30 de junio de 2012 y cuyo valor neto contable, tras la aplicación de los ajustes de valoración previstos en el artículo 7, sea superior a 100.000 euros.

b) Los siguientes derechos de crédito siempre que figuren en los balances de las entidades de crédito a 30 de junio de 2012 o que procedan de su refinanciación en una fecha posterior, cuyo valor neto contable, tras la aplicación de los ajustes de valoración previstos en el artículo 7, resulte superior a 250.000 euros:

1.º 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, excepto los clasificados en activos en suspenso regularizados.

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

3.º Otros préstamos o créditos concedidos a titulares de créditos o préstamos incluidos en el apartado 1.º anterior, cuando el FROB aprecie la conveniencia del traspaso para que la SAREB pueda llevar a cabo una adecuada gestión de los activos transferidos.

c) Los bienes inmuebles y derechos de crédito que cumplan los requisitos previstos en las letras anteriores procedentes de sociedades del sector inmobiliario, o de sociedades vinculadas a ellas, sobre las que la entidad de crédito ejerza control en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio.

d) Los instrumentos representativos del 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 ejercer el control conjunto o una influencia significativa sobre ellas, cuando el FROB aprecie la conveniencia del traspaso por poseer estas un volumen muy notable de activos a los que se refiere la letra a), o servir de cauce efectivo para que la entidad desarrolle actividades de construcción o promoción inmobiliaria en España.

e) 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. 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 de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero[7].

3. El valor 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 49. 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 90.000 millones de euros.

Una vez que el valor de transmisión de los activos transferidos a la SAREB haya alcanzado la cifra prevista en el párrafo anterior, el FROB acordará que no pueden transferirse nuevos activos.

Disposición adicional primera. Reconocimiento de las obligaciones y valores que emita la SAREB como activos de sustitución.

Los títulos representativos de deuda que emita la SAREB, que cuenten con la garantía del Estado, y que entregue en contraprestación por los activos transmitidos por las entidades conforme a lo dispuesto en el artículo 48 se considerarán activos de bajo riesgo y alta liquidez a afectos de lo dispuesto en el artículo 17.2.f) de la Ley 2/1981, de 25 de marzo de 1981, sobre regulación del mercado hipotecario.

Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad.

Las actuaciones notariales y registrales necesarias para dar cumplimiento a lo previsto en este real decreto, cuando legalmente deba soportar el pago la SAREB o los FAB no devengarán derechos arancelarios.

En los supuestos que requieran la inscripción de previas trasmisiones de los activos adquiridos, todas las realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y, conforme a lo previsto en el párrafo anterior, no devengarán derechos arancelarios.

Disposición adicional tercera. Informe en relación con la clasificación de la SAREB a efectos de contabilidad nacional.

[7] Véase la Circular 8/2012, de 21 de diciembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre bases de datos de activos transferibles a las sociedades previstas en el capítulo II de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (BOE núm. 311 de 27 de diciembre de 2012.

En caso de modificación de los criterios establecidos en el Sistema Europeo de Cuentas Nacionales, el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas podrá emitir un informe relativo a los efectos de estas modificaciones sobre la clasificación de la SAREB a efectos de contabilidad nacional.

Disposición adicional cuarta. Ampliación de la limitación de tamaño de la SAREB.

La ampliación que en su caso pudiera producirse de la limitación al tamaño de la SAREB a que se refiere el artículo 49 requerirá necesariamente el informe favorable del FROB.

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 23 de julio de 2012, 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 22 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 Unificado de Buen Gobierno, 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 Unificado de Buen Gobierno.

Disposición final primera. Título competencial.

Este real decreto se dicta al amparo de lo dispuesto en las reglas 6.ª, 8.ª, 11.ª y 13.ª 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 Ministro de Economía y Competitividad, y, con su habilitación expresa, al Banco de España o a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, para dictar con carácter general las normas que sean precisas para el desarrollo de este real decreto.

Disposición final tercera. Entrada en vigor.

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