

Circular n.º 7/2010, de 30 de noviembre

(BOE de 6 de diciembre)

Entidades de crédito y sociedades y servicios de tasación homologados

Desarrollo de determinados aspectos del mercado hipotecario

La aprobación de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre (que modificó ampliamente la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario), y del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, que desarrolla esta última Ley, ha supuesto una significativa actualización normativa de nuestro mercado hipotecario, con atribución al Banco de España de competencias técnicas sobre determinados extremos, a cuyo ejercicio se contrae la presente Circular.

Así, se establecen los datos esenciales del registro contable especial a que se refiere el artículo 21 del citado Real Decreto, que deberán incorporarse a las cuentas anuales de la entidad emisora, en virtud de la habilitación establecida en el apartado 6 de dichos artículo y norma.

Asimismo, en uso de la habilitación otorgada en el artículo 1 de la Orden de 31 de marzo de 1989, por la que se faculta al Banco de España para establecer y modificar las normas contables de las entidades de crédito, se especifica técnicamente el contenido mínimo de la nota de la memoria anual de actividades en la que se incluye la manifestación expresa del Consejo de Administración u órgano equivalente de la entidad de crédito en relación con la existencia de políticas y procedimientos expresos atinentes a sus actividades en el mercado hipotecario.

Finalmente, se incluyen también otros criterios técnicos de menor trascendencia en cuestiones relacionadas con la movilización de hipotecas que tengan, además, el aval de una entidad de crédito, y en orden al juicio que debe llevarse a cabo sobre la posible equivalencia de las garantías otorgadas sobre bienes inmuebles ubicados en otros países de la Unión Europea.

En consecuencia, en uso de las facultades que tiene concedidas, el Consejo de Gobierno del Banco de España, a pro-



puesta de la Comisión Ejecutiva, ha aprobado la presente Circular, que contiene las siguientes normas:

NORMA PRIMERA. Agencias de calificación reconocidas por el Banco de España (1)

A los efectos establecidos en el artículo 5.2.j) del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, se entenderá que son agencias de calificación de riesgos las definidas en el número 98), apartado 1, del artículo 4 del Reglamento (UE) n.º 575/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de servicios de inversión, y por el que se modifica el Reglamento (UE) n.º 648/2012.

NORMA SEGUNDA. Operaciones con aval bancario o seguro

De conformidad con lo establecido en el artículo 5.2 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, aquellas operaciones elegibles a efectos de servir de cobertura a las emisiones de bonos hipotecarios, de ser objeto de participaciones hipotecarias o de servir para el cálculo del límite de emisión de las cédulas hipotecarias, que dispongan de un seguro o de un aval bancario prestado por entidad distinta de la acreedora con la calificación crediticia mínima que indica el propio Real Decreto, podrán superar el límite general del 80%, sin exceder del 95%, en la relación entre el importe del préstamo o crédito hipotecario y el del valor de tasación de la vivienda hipotecada obtenido mediante valoración efectuada con arreglo a la normativa vigente por una entidad de tasación homologada.

La indicada relación máxima será del 95% en aquellos supuestos en que el aval bancario o el seguro cubra todos los pagos derivados del crédito o préstamo hipotecario que el deudor estuviese obligado a efectuar, tenga carácter inmediato y, en el caso del aval bancario, el garante goce de una calificación de calidad crediticia igual o mayor que la del Reino de España. En los demás casos, la determinación del porcentaje máximo a que pueda llegar la indicada relación se efectuará tras la verificación de las cláusulas específicas del contrato de aval o seguro, y la naturaleza y caracteres de la garantía provista y de la calidad crediticia del garante.

A tal fin, las entidades de crédito acreedoras o las asociaciones que las representen podrán presentar la documenta-

ción oportuna al Banco de España, incluyendo copia del correspondiente contrato y la identificación del proveedor de la garantía, con una propuesta de porcentaje máximo que se ha de aplicar en la indicada relación para el conjunto de operaciones que compartan idénticos caracteres, con expresión de las razones en las que fundamentan su aplicación. Transcurridos tres meses desde su presentación completa sin que se haya notificado la oportuna resolución, se entenderá estimada la propuesta solicitada.

NORMA TERCERA. Garantías de inmuebles ubicados en otros países de la Unión Europea

La determinación de la equivalencia de las garantías de aquellos préstamos y créditos por inmuebles situados en otros países de la Unión Europea, precisa para que los mismos puedan considerarse como elegibles para el cálculo del límite de emisión de las cédulas hipotecarias y para servir de cobertura a la emisión de bonos hipotecarios, al amparo de lo que establece el artículo 6 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, se efectuará atendiendo a los requisitos establecidos en la referida norma reglamentaria.

A tales efectos, las entidades de crédito acreedoras o las asociaciones que las representen podrán presentar al Banco de España la correspondiente solicitud, referida al conjunto de operaciones que compartan idénticas características, junto con la documentación oportuna acreditativa del cumplimiento de los aludidos requisitos. El Banco de España podrá requerir a las entidades cuanta información y documentación adicional estime pertinente. Transcurridos tres meses desde su presentación completa sin que se haya notificado la oportuna resolución, se entenderá estimada la solicitud.

La decisión que adopte el Banco de España será hecha pública para general conocimiento.

NORMA CUARTA. Mecanismos para favorecer la independencia de la actividad de tasación (2)

Los servicios de tasación de entidades de crédito, así como las sociedades de tasación a que se refiere el artículo 3.2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, deberán informar al Banco de España de los

(1) Redactada según Circular 3/2014, de 30 de julio.

(2) Incorporadas las normas cuarta, quinta y sexta por Circular 3/2014, de 30 de julio.

mecanismos que, a tenor de lo indicado en el citado precepto, hayan establecido para favorecer la independencia de la actividad de tasación y evitar conflictos de interés, y que al menos deberán constar del reglamento interno de conducta al que se alude en la norma siguiente. Esta información deberá mencionar el órgano interno que haya aprobado esos mecanismos e incluir una descripción detallada de ellos.

La información a que se refiere el párrafo anterior deberá comunicarse al Banco de España en el plazo de un mes desde la creación de los servicios de tasación de las entidades de crédito y, en el caso de las sociedades de tasación a que se refiere el primer párrafo del artículo 3.2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, no más tarde del 31 de marzo del ejercicio en que, de conformidad con los criterios establecidos en la disposición final tercera del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación, cumplan la condición prevista en él. En los supuestos a que se refiere el párrafo tercero del artículo 3.2 de la aludida ley, la repetida información habrá de ser remitida por las sociedades de tasación afectadas en el plazo de un mes desde el momento en que conozcan o deban conocer que se encuentran comprendidas en la situación a que se refiere el citado párrafo.

Cualquier modificación de los mecanismos establecidos para favorecer la independencia de la actividad de tasación y evitar conflictos de interés deberá ser, asimismo, comunicada al Banco de España en el plazo de un mes, a contar desde su aprobación.

El Banco de España verificará la adecuación de esos mecanismos, pudiendo requerir a los servicios y sociedades de tasación, de manera razonada, para que adopten las medidas adicionales que resulten necesarias a fin de preservar su independencia profesional.

NORMA QUINTA. Contenido mínimo del reglamento interno de conducta

El reglamento interno de conducta que deben adoptar los servicios propios de tasación de las entidades de crédito, así como aquellas sociedades de tasación a que se refiere el artículo 3.2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, como mecanismo mínimo para favorecer la independencia de la actividad de tasación y evitar conflictos de interés, incorporará al menos el siguiente contenido:

- 1 Circunstancias concretas que generan la obligación legal de contar con el reglamento.
- 2 Principios y objetivos que inspiran el reglamento.
- 3 Ámbito material del reglamento, con expresión de si este resulta de aplicación exclusivamente a la actividad que tenga como objeto la tasación de bienes inmuebles que hayan de surtir efecto en los casos a que se refiere el artículo 1 del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación, o bien si es también aplicable al conjunto o a una parte del resto de la actividad de la sociedad o servicio.
- 4 Ámbito subjetivo del reglamento, con delimitación de los distintos grupos de personas a los que resulta de aplicación, tales como profesionales (sean o no vinculados), miembros del órgano de administración, resto de empleados o representantes.
- 5 Consecuencias y, en su caso, penalizaciones previstas para las personas indicadas en el punto anterior por el incumplimiento de las disposiciones del reglamento.
- 6 Detalle del marco de la relación profesional, financiera u operativa de los servicios de tasación con su entidad de crédito y las sociedades de su grupo económico, y de las sociedades de tasación con:
 - i) Las entidades de crédito y otras personas físicas o jurídicas que formen parte del grupo de influencia de la sociedad de tasación.
 - ii) La matriz y sociedades del grupo económico al que, en su caso, pertenezca la sociedad de tasación.

La información a la que se refiere este apartado deberá hacer referencia a las unidades y cargos de las sociedades o servicios de tasación a través de los cuales se canalicen la recepción de los encargos, la información sobre los servicios prestados y la entrega de los correspondientes informes de tasación.

A los efectos de esta circular se presumirá la existencia de un grupo económico en los supuestos contemplados en el artículo 42 del Código de Comercio. Asimismo, se entenderá que forman parte del grupo de influencia de las sociedades de tasación:

- La entidad o entidades de crédito de un mismo grupo económico cuya relación de negocio total con la sociedad de tasación represente, individualmente o en su conjunto, al menos un 10% de los ingresos netos totales de esa sociedad, calculados de conformidad con lo dispuesto en la disposición final tercera del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación, que coincide con el importe de la partida 1 del estado II de la Circular 3/1998, de 27 de enero, del Banco de España, a sociedades y servicios de tasación homologados.
- Las personas físicas o jurídicas que tengan intereses específicos en la promoción o comercialización de bienes inmuebles o en actividades análogas y sean accionistas de control o que ejerzan una influencia significativa en la sociedad de tasación, así como las sociedades controladas o en las que ejerzan una influencia significativa dichos accionistas. La existencia de esa influencia significativa se apreciará teniendo en cuenta los criterios definidos al efecto en la normativa contable en vigor.

- 7 Identificación de la persona responsable del servicio de tasación.
- 8 Indicación del órgano interno (consejo de administración o comisión delegada) de la sociedad de tasación o, en el caso de servicios de tasación, de la entidad de crédito que aprueba el reglamento.
- 9 Detalle de las incompatibilidades aplicables recogidas en los artículos 6 o 10 (según se trate de sociedades o servicios de tasación) y 13 (relativas a los profesionales) del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación, así como de otras incompatibilidades que, con carácter adicional a aquellas, resulten de aplicación a la sociedad o servicio de tasación, a la persona responsable de ese servicio, a los tasadores vinculados, a los restantes tasadores, a los consejeros y directivos de la sociedad de tasación y al resto de empleados.

Específicamente, deberán detallarse, respecto de esas incompatibilidades, al menos las medidas adoptadas para:

- a) Evitar que los miembros del consejo de administración de la sociedad de tasación que tengan funcio-

nes ejecutivas mantengan relación profesional o laboral alguna con las personas físicas o jurídicas de su grupo de influencia o con aquellas sociedades de su grupo económico, a las que la sociedad de tasación preste servicios y que estén directamente relacionadas con la actividad crediticia o de promoción de inmuebles. Asimismo, deberá indicarse si dichos consejeros ejecutivos pueden ser, y en su caso en qué supuestos y bajo qué condiciones, accionistas significativos de las citadas sociedades de sus grupos económico o de influencia.

- b) Asegurar que el responsable del servicio de tasación sea totalmente ajeno a las unidades de compras y comerciales de la entidad, con adopción de las medidas necesarias para separar el servicio de tasación de los servicios comerciales y operativos de la organización, de modo que se garantice que aquel tome de manera autónoma sus decisiones referentes al ámbito de su actividad y se eviten conflictos de interés.
 - c) Evitar el trato directo de la sociedad de tasación y de sus profesionales tasadores con aquellos empleados o directivos de las sociedades de los grupos económico o de influencia que presten sus servicios para las unidades que, sin competencias específicas en el análisis o la gestión de riesgos, estén relacionadas con la concesión o comercialización de los préstamos o créditos hipotecarios.
- 10 Especificación de que la actuación de la sociedad o servicio de tasación en el ámbito de su actividad de tasación se debe regir exclusivamente por criterios técnicos.
 - 11 Indicación de que ni el servicio de tasación o la sociedad de tasación, ni sus respectivos profesionales tasadores, aceptarán directrices, instrucciones, recomendaciones, presiones o informaciones relevantes de cualquier tipo, especialmente las procedentes de personas físicas o jurídicas que formen parte de los grupos económico o de influencia o de los directivos o empleados de aquellas, en relación con la actividad de tasación y, particularmente, con el resultado de esta. Además, en el caso de los servicios de tasación de entidades de crédito, se recogerá la especificación de que los departamentos operativos o comerciales de estas últimas no pueden promover la revisión del valor de tasación.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se entenderá por informaciones relevantes aquellas que, como las relativas al importe del préstamo o al de compraventa del bien, pudieran orientar el resultado de la valoración.

12 Expresión de las obligaciones de secreto que incumban a la sociedad o entidad de crédito, a sus administradores o directivos, profesionales y empleados, que habrán de incluir, al menos, las recogidas en el artículo 11 del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación.

13 Descripción del código o conjunto de reglas de conducta que, con el objetivo de prevenir conflictos de interés, se hayan aprobado para regular las relaciones de las sociedades y servicios de tasación y sus respectivos profesionales tasadores, sean vinculados o no, con los clientes de dichas sociedades o servicios de tasación. Estas reglas de conducta incorporarán, al menos, criterios sobre el ofrecimiento a clientes o el rechazo de regalos u obsequios de estos, que pudieran comprometer su independencia, así como la indicación de que los profesionales tasadores no podrán mantener comunicación directa con los clientes en relación con el valor del bien que se ha de tasar.

14 Otros contenidos:

a) Descripción de los criterios o políticas establecidos para evitar que las remuneraciones correspondientes a los directivos o administradores de la sociedad de tasación, así como la de sus empleados, se vinculen significativamente a los resultados de las personas físicas o jurídicas de su grupo de influencia o de aquellas sociedades de su grupo económico a las que presten servicios.

b) Descripción de los mecanismos establecidos para impedir que la remuneración de los miembros y responsables del servicio de tasación guarde relación significativa con el crédito hipotecario concedido por la entidad o su grupo económico y, en general, con el total del negocio captado.

c) Indicación de si el precio de las tasaciones efectuadas para o por encargo de las personas físicas o

jurídicas de los grupos económico o de influencia se establece de igual forma que para el resto de las tasaciones.

d) Detalle de los procedimientos establecidos para impedir la transmisión de cualquier tipo de opiniones previas sobre el valor de tasación, tales como estimaciones o valoraciones orientativas que pudieran posibilitar el arbitraje en la selección de los servicios o sociedades de tasación. Asimismo, deberán describirse los procedimientos implantados en orden a asegurar que, en aquellos supuestos en que por necesidad justificada deban realizarse esas valoraciones previas, la sociedad o el servicio de tasación se abstenga, durante un período mínimo de seis meses, de realizar la tasación posterior de los mismos bienes, y deje constancia escrita de cada uno de estos casos y de los motivos que lo justificaron, en un archivo específico que quede a disposición del Banco de España.

e) Descripción de las políticas establecidas con la finalidad de rechazar encargos para cuya realización la sociedad o servicio de tasación carezca de la debida cualificación, bien por no contar con profesionales especializados o los medios técnicos necesarios, bien por falta de experiencia reciente ya sea en la valoración de bienes del mismo tipo o en la zona geográfica donde los bienes que se han de valorar se ubiquen.

f) Indicación de los procedimientos generalmente utilizados para asignar las tasaciones, especificando en particular si dicha asignación es centralizada y aleatoria. Asimismo, indicación de si existe alguna diferencia entre los referidos procedimientos generales y los específicamente utilizados para la asignación de los encargos procedentes de personas físicas o jurídicas de los grupos económico o de influencia, con expresión, en su caso, de las diferencias existentes.

g) Detalle de las estipulaciones establecidas para impedir que los accionistas de sociedades de tasación que posean intereses específicos en la promoción o comercialización de bienes inmuebles, o en actividades análogas, intervengan directa o indirectamente en la tasación de esos bienes, y que conozcan el re-

sultado de dicha tasación antes de que esta se facture y entregue.

- h) Descripción del procedimiento establecido para el seguimiento sistemático del grado de cumplimiento del propio reglamento, así como para la valoración de la eficacia de sus disposiciones en la preservación de la independencia de la sociedad o servicio de tasación.
- i) Indicación de que los controles y auditorías internas de las áreas comerciales y operativas del grupo económico al que pertenezca la sociedad de tasación, o de la entidad de crédito con servicio propio de tasación, se realizarán de forma independiente de los que se efectúen sobre la sociedad o servicio de tasación.
- j) En el supuesto de que accionistas o consejeros de la sociedad de tasación, u otros directivos de esta o del servicio de tasación, presten servicios como profesionales tasadores, vinculados o no, para la referida sociedad o servicio, descripción de las respectivas funciones.
- k) Indicación de las reglas o contenidos de este reglamento que se harán públicos, con expresión del procedimiento que se utilizará para hacerlo.

NORMA SEXTA. Informe anual de la comisión técnica que deben constituir determinadas entidades de crédito

El informe anual que, sobre el cumplimiento de los requisitos de independencia a que se refiere la norma anterior, debe elaborar la comisión técnica de aquellas entidades de crédito que menciona el artículo 3.3 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, deberá incorporar, al menos, el siguiente contenido:

- 1 Identificación de los miembros de la propia comisión técnica, con indicación de su función y responsabilidades dentro del grupo económico al que pertenezca la entidad de crédito.
- 2 Requisitos de independencia asumidos por la entidad, con expresión detallada de cada una de las concretas normas y exigencias de que consten. En particular, se

incluirá una copia o extracto del reglamento interno de conducta del servicio de tasación.

- 3 Detalle de la información que se facilita regularmente al servicio de tasación a efectos de dar cumplimiento a las estipulaciones incluidas en su reglamento interno de conducta.
- 4 Detalle del ámbito y profundidad de la verificación efectuada de los requisitos de independencia y de los criterios utilizados para su realización.
- 5 Grado de cumplimiento de los requisitos específicos de independencia a que se refiere el apartado 2 anterior.
- 6 Detalle de los incumplimientos hallados que se estimen de cierta relevancia, así como de las específicas medidas adoptadas en orden a su subsanación futura.

DISPOSICIÓN ADICIONAL. Modificaciones de la Circular del Banco de España 4/2004

Se introducen las siguientes modificaciones en la Circular del Banco de España 4/2004, de 22 de diciembre, a las entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros:

1 Se añade un nuevo apartado S.5) en la norma sexagésima, Memoria de las cuentas individuales, con el siguiente texto:

«S.5) Registro contable especial a que se refiere el artículo 21 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril

71 Las cuentas anuales de las entidades emisoras de cédulas o bonos hipotecarios deberán incluir la información que se menciona a continuación sobre los siguientes datos procedentes del registro contable especial a que se refiere el artículo 21 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril:

- A) Operaciones activas
 - a) Valor nominal de la totalidad de los préstamos y créditos hipotecarios pendientes.
 - b) Valor nominal de la totalidad de los préstamos y créditos hipotecarios pendientes que resultan elegibles, sin considerar los límites a su cómputo que establece el artículo 12 del citado Real Decreto.

- c) Valor del importe de la totalidad de los préstamos y créditos hipotecarios pendientes que resultan elegibles que, a tenor de los criterios fijados en el artículo 12 del citado Real Decreto, sea computable para dar cobertura a la emisión de títulos hipotecarios.
- d) Valores nominal y actualizado (calculado este de conformidad con lo que establece el artículo 23 del citado Real Decreto) de la totalidad de la cartera de préstamos y créditos hipotecarios que cubran las emisiones de bonos hipotecarios, y valor nominal de los que, figurando aún en la cartera, hayan sido movilizados a través de participaciones hipotecarias o de certificados de transmisión hipotecaria.
- e) Valor nominal de los importes disponibles (importes comprometidos no dispuestos) de la totalidad de los préstamos y créditos hipotecarios, distinguiendo entre los potencialmente elegibles y los que no lo sean.
- f) Los valores indicados en las letras a) y b) se presentarán desglosando:
- Los correspondientes a operaciones originadas por la entidad, los derivados de subrogaciones de acreedor y los restantes.
 - Los denominados en euros y los denominados en otras monedas.
 - Los que estén en situación de normalidad en el pago y los restantes.
 - Según su vencimiento medio residual, en función de las siguientes categorías: hasta 10 años, de 10 a 20 años, de 20 a 30 años, y más de 30 años.
 - Las operaciones a tipo fijo, a tipo variable y mixto.
 - Las operaciones destinadas a personas jurídicas y físicas que las dediquen a su actividad empresarial (con desglose de la parte vinculada a promoción inmobiliaria) y las operaciones destinadas a hogares.
 - Si la garantía consiste en activos/edificios terminados (distinguiendo los de uso residencial, comercial y restantes), activos/edificios en construcción (con idéntico desglose al de los edificios terminados) o terrenos (diferenciando entre urbanizados y otros).
- Las operaciones que cuenten con garantía de viviendas de protección oficial, incluso en proyecto.
- g) El valor nominal de la totalidad de los préstamos y créditos hipotecarios no elegibles se desglosará también para indicar los que, no siendo elegibles por no respetar los límites fijados en el artículo 5.1 del Real Decreto 716/2009, cumplan el resto de requisitos exigibles a los elegibles, señalados en el artículo 4 de dicha norma.
- h) El valor nominal de la totalidad de los préstamos y créditos hipotecarios elegibles se desglosará también para indicar los porcentajes que alcanza la relación entre el importe de las operaciones y los valores de tasación correspondientes a la última tasación disponible de los respectivos bienes hipotecados (*loan to value*), aplicando las siguientes categorías:
- Cuando la hipoteca recaiga sobre una vivienda: hasta el 40%, más del 40% y hasta el 60%, más del 60% y hasta el 80%, y más del 80%.
 - En el caso de otros bienes recibidos como garantía: hasta el 40%, más del 40% y hasta el 60%, y más del 60%.
- i) Valor nominal de los activos de sustitución afectos a emisiones de cédulas hipotecarias y su desglose, según su naturaleza, y de los afectos a la emisión de bonos hipotecarios y su desglose, según su naturaleza.
- Por «nominal» se entenderá el principal pendiente de cobro en la fecha a la que se refieren las cuentas anuales.
- Por «vencimiento medio residual» se entenderá el plazo de vida residual de los préstamos y créditos ponderado por su importe.
- B) Operaciones pasivas
- a) Valores nominal y actualizado (calculado este de conformidad con lo que establece el artículo 23 del citado Real Decreto) de la totalidad de los bonos hipotecarios vivos de cada una de las emisiones realizadas por la entidad.
- b) Valores nominales agregados de las cédulas hipotecarias emitidas por la entidad, desglosando entre las emitidas mediante oferta pública y sin ella, con expresión, dentro

de ambas clases, de su vencimiento residual según las siguientes categorías: menos de 3 años, de 3 a 5 años, de 5 a 10 años, y más de 10 años.

- c) Valores nominales agregados de las participaciones hipotecarias emitidas por la entidad, desglosando entre las emitidas mediante oferta pública y sin ella, con expresión, dentro de ambas clases, de su vencimiento residual medio.
- d) Valores nominales agregados de los certificados de transmisión hipotecaria emitidos por la entidad, desglosando entre los emitidos mediante oferta pública y sin ella, con expresión, dentro de ambas clases, de su vencimiento residual medio.

72 Además de la información comparativa relativa al ejercicio anterior a aquel al que se refieran las correspondientes cuentas anuales, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 4 de la norma sexta, se indicará:

- a) Valor nominal de los préstamos y créditos hipotecarios, elegibles y no elegibles separadamente, que han causado baja en la cartera entre ambos ejercicios, con indicación de los porcentajes relativos a las bajas debidas a cancelación a vencimiento, cancelación anticipada, subrogaciones de acreedor, u otras circunstancias.
- b) Valor nominal de los préstamos y créditos, elegibles y no elegibles separadamente, que han causado alta en la cartera entre ambos ejercicios, con indicación de los porcentajes relativos a las altas debidas a operaciones originadas, subrogaciones de acreedor, u otras circunstancias.»

2 Se añade un nuevo apartado S.6) en la norma sexagésima, Memoria de las cuentas individuales, con el siguiente texto:

«S.6) Registro contable especial. Manifestación expresa del Consejo de Administración u órgano equivalente

73 En la nota de la memoria de las cuentas individuales en la que debe incluirse la manifestación expresa del Consejo de Administración u órgano equivalente de la entidad de crédito, sobre la existencia de políticas y procedimientos expresos en relación con sus actividades en el mercado hipotecario y por la que dicho órgano se hace expresamente responsable del cumplimiento de la normativa del mercado hipotecario, se in-

dicará, al menos, si las aludidas políticas y procedimientos incluyen criterios sobre los siguientes extremos:

- a) Relación entre importe del préstamo y valor de tasación del bien inmueble hipotecado, e influencia de la existencia de otras garantías suplementarias. Selección de entidades de valoración.
- b) Relación entre la deuda y los ingresos del prestatario, así como verificación de la información facilitada por el prestatario y de su solvencia.
- c) Evitar desequilibrios entre los flujos procedentes de la cartera de cobertura y los derivados de la atención de los pagos debidos por los títulos emitidos.

La referida nota también incluirá, en su caso, mención a la existencia, composición y elementos esenciales del funcionamiento de la comisión técnica que, a tenor de lo establecido en el artículo 3.3 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, deben constituir determinadas entidades de crédito, con inclusión de un breve resumen del contenido del informe anual que la misma debe remitir al Consejo de Administración u órgano equivalente; indicación de si la entidad ha aprobado el reglamento interno de conducta de la sociedad de tasación filial; e identificación de los sitios físicos o electrónicos donde puedan consultarse los referidos informe y reglamento.»

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

La realización de los desgloses a que se refiere el primer guión del apartado 71.A.f) y la información requerida en las letras a) y b) del apartado 72, en ambos casos del nuevo epígrafe S.5 de la norma sexagésima de la Circular del Banco de España 4/2004, introducido por la disposición adicional de esta Circular, solo serán exigibles a partir de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2011.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA. Entrada en vigor

Esta Circular entrará en vigor a los 20 días de su publicación en el *Boletín Oficial del Estado*.