



IOE - 085

Gestión de Prestamos

11/01/2021

ÍNDICE



**Liquidación de
Colaterales con
Mandato de Venta**



Escaparates



Daciones



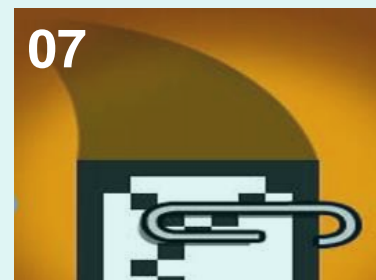
Concursal



Subasta



Pujas



Anexos

| Autor | | Nombre de fichero | | | |
|---------|-----------------|--|----------------------------|------------------|----------------------|
| Sareb | | Instrucción Operativa de Gestión de Préstamos (Modelo Esparta) | | | |
| Versión | Fecha documento | Responsable | Fecha revisión Procesos | Fecha aprobación | Aprobado por |
| 1.0 | 23/12/2020 | PROCESOS Y EFICIENCIA | 23/12/2020 | 23/12/2020 | GESTION DE PRESTAMOS |

Estas operativas se realizan en los aplicativos :

- Herramienta colaborativa (Colabora RED's)
- Prisma

Esta operativa será susceptible de ser modificada o actualizada en el momento que sea requerido, con el objeto de cumplir en todo momento con la normativa de Sareb y será obligación de los *servicers* su cumplimiento. Cualquier excepción o variación sobre esta normativa deberá ser consultada con Sareb para su evaluación y posterior puesta en marcha.

Requisitos generales

- **Colaboración fehaciente del acreditado** demostrando su voluntad de colaborar de modo claro mediante la firma del MV.
- **Viabilidad** fijando un importe de cancelación previamente a la negociación global de la posición
- **Inexistencia de otras cargas**, descartado colaterales que tengan cargas que no sean de Sareb o que la carga de Sareb no sea primera...
- **Inexistencia de otras garantías**: si la deuda dispone de garantías financieras líquidas, se aplicarán previamente a la elevación de la propuesta
- Heterogeneidad en el reparto **de responsabilidad hipotecaria** y el valor de los colaterales
- **Acotamiento de la sobrecolateralización**, criterio de máxima recuperabilidad. En lugar de cancelar la deuda según responsabilidad hipotecaria, se requerirá un acuerdo previo entre las partes que asegure la cancelación de toda la deuda con las primeras ventas.
- **Acotamiento de la solvencia**: si presentaran operaciones con acreditado que colabora habiendo solvencia, la sanción puede conllevar que se solicite (1) Aportación del acreditado o (2) dejar remanente en el balance del acreditado. En este caso la deuda no se cancelará totalmente con la venta del colateral.

R.eq. por etapa proceso

- **Pre-elevación**: Pasos: (1) contacto previo con el acreditado, (2) presentación del producto y (3) pulsar el interés para firma de un MV.
- **Elevación**: En caso de interés en la firma de un MV (1) recabar la documentación establecida (ver anexo) y (2) solicitar un IMC/IC a Sareb mediante la elevación de un expediente de Colabora.
- **Generación de IMC/IC**:
 - Para Liquidación de Colaterales Residencial (LCR) los Importes de Cancelación (IC) correspondientes y los Gastos de Escaparate.
 - Para Liquidación de Colaterales Singular (LCS) los Importes mínimos de Cancelación (IMC) y los Gastos de Escaparate (GE) correspondientes.
- Si un colateral suelo/singular se vendiera por un importe superior a IMC+GE, dicho exceso será abonado a Sareb.
- **Firma del MV y publicación**: El MV tendrá una duración máxima de 12 meses, a contar desde la fecha de sanción. La vigencia final puede ser inferior a dicho periodo si se considera oportuno por circunstancias de negocio. Será necesario informar (1) De la firma del MV, (2) Del modo de comercialización definido (servicer/acreditado) y (3) de la publicación de los activos.
- **Seguimiento de ventas**: Se deberá informar en Colabora RED las ventas de colaterales en la medida en que estas se vayan produciendo

- **Admisión de inversores a los escaparates:** Todos los inversores deberán tener la aprobación expresa de Sareb. El servicer deberá crear dos tipos de perfiles para los usuarios:
 - i. de consulta con acceso a toda la información disponible;
 - ii. de oferta, que adicionalmente permita realizar ofertas;
- **Información y análisis obligatorios previos a la publicación de los expedientes en el escaparate**
 - Tasación actualizada de los colaterales solicitada por el servicer a través de ATLAS.
 - Propuesta y análisis de las posiciones, que determinará la definición de un PVP según las normativas vigentes
 - Recabar la documentación e información establecida (ver anexo).
- Duración de **la publicación** de escaparates: tiempo limitado, propuesto por el servicer y aprobado por Sareb, tras el cual deberán ser retirados
- **Delimitación de tiempos:**
 - i. Fase no vinculante, Información disponible para el inversor:
 - Reglas y carta del proceso
 - Data Tape (en formato Excel): detalle de cada uno de los expedientes
 - ii. Fase vinculante: Información disponible para el inversor:
 - Modelo de escritura de cesión: escritura pública de cesión de los contratos de financiación
 - Disclaimer de no vinculación: formulario que certifica la “no vinculación”
 - Información y documentación adicional sobre los expedientes
 - Las escrituras/pólizas de los contratos de financiación e información relativa a los colaterales (tasaciones y NS)
 - Doc. concursal, en los casos si consta que el deudor se encuentre declarado en situación de concurso

Requisitos generales

- Antes de elevar la propuesta a Sareb, el *servicer* **deberá asegurarse de lo siguiente:**
 - i. El conocimiento del estado del colateral: localización de los activos a dacionar, situación posesoria del activo, transmisibilidad (cargas, servidumbre, etc.), así La disposición del acreditado a colaborar con dicha dación.
 - ii. Como, cualquier contingencia que puedan afectar a la operación.

Requerimientos de operativa

- Al crear el expediente de Dación, además de la información requerida por la herramienta, el **servicer deberá:**
 - i. Solicitar previamente el alta de los activos que **no sean garantías de préstamos de Sareb** incluidos en la dación, por las vías establecidas para esta acción
 - ii. Prestar especial atención a los **gastos en que se incurría** para la tramitación de la dación, en comparación con otras vías de recuperación (Ver: Anexo).
- Todas las propuestas deberán cumplir con los requisitos de información y documentación establecidos por Sareb para la gestión de las daciones (Ver: Anexo).
- Se **utilizará la ultima valoración vigente y no será obligatoria la realización de una tasación con visita previa a la sanción**, salvo que legalmente sea obligatoria.
- No será **obligatoria la valoración financiera para daciones sin quita**, cuando los activos estén marcados con estrategia de transformación en la segmentación
- En la **formalización de la Dación**, salvo que Sareb autorice otra cosa, el importe a utilizar para su escritura será el que figure en el certificado de tasación más reciente que haya sido validado por Precios.
- Para **Daciones concursales** en las cuales haya que realizar Dues el servicer no deberá comunicar el resultado de la sanción hasta que, una vez recibidas las Dues, no se observen impedimentos /recomendaciones negativas para la firma de la operación. Para el resto de las Daciones, podrá comunicarlo indicando siempre que Sareb ha autorizado provisionalmente la propuesta y que la firma estará condicionada al resultado de las Due Dilligence.

Pre-concurso

Informar del “preconcurso” o la mediación concursal como máximo en 48 horas, indicando la fecha en la que finalizan, las negociaciones habidas, y las posibles propuestas anticipadas de convenio, propuestas de refinanciación o acuerdos extrajudiciales de pagos. Los procedimientos se tramitarán por vía judicial, pudiéndose iniciar una ejecución extrajudicial notarial solo previa autorización por parte de Sareb. (Ver Anexos)

Declaración concurso

- Informar de la fecha de vencimiento para la comunicación de créditos y de posibles de conflictos de interés en 48 horas desde la publicación en el BOE.
- Preparar la comunicación de créditos con especial atención a las garantías, a la localización de títulos y a la posible existencia de acuerdos vigentes, valorando aportar si así lo considerase Sareb, las tasaciones actualizadas de los inmuebles que garantizan los créditos que se vayan a insinuar.
- Designar letrado y procurador, valorando las posibles reclamaciones judiciales contra el resto de los intervinientes en la operación, o, en su caso, contra la propia concursada.
- Valorar la solicitud de que los bienes que sirven de garantía a Sareb sean declarados como no necesarios, a fin de iniciar ejecución separada o de continuar la ya iniciada.

Comunicación de créditos

- Comunicar los créditos titularidad de Sareb:
 - encargándose cada servicer de los derivados de activos bajo su gestión, salvo en concursos multiservicer, en que la presentación se coordinará por el servicer Global;
 - incluyendo como créditos contingentes la parte de los intereses moratorios que se generen a partir de la declaración de concurso y hasta su conclusión.
 - no incluyendo créditos subordinados, salvo los de intereses ordinarios y moratorios ya generados y que excedan de la responsabilidad hipotecaria; y
 - aportando, en caso de que Sareb lo considere oportuno, tasaciones actualizadas.
- Trasladar a Sareb el informe provisional, aprovechando la comunicación previa por el AC sin esperar a que se remita al juzgado del concurso.
- Valorar la posible impugnación de la clasificación (reconocimiento como una clase distinta o con limitaciones) y cuantía de los créditos reconocidos a Sareb, con base en el informe del letrado y, en su caso, en la valoración del crédito privilegiado fijada según el valor actual del colateral con tasación aportada por el AC o por Sareb.

Planes de Liquidación

- Consensuar con el AC el plan de liquidación, si fuera posible y, en caso de que no fuera posible el acuerdo, alegando a la propuesta del AC para que:
 - el acreedor con privilegio especial asuma solo los costes que estuvieran fijados por Ley; y
 - el acreedor con privilegio especial no deba efectuar consignaciones o depósitos para participar en la subasta o cualquier otra forma de liquidación.
- Facilitar a Sareb una comparativa del coste fiscal de adquisición mediante dación *versus* adquisición mediante subasta, ya fuese BOE, notarial o por entidad especializada, incluyendo el importe de los honorarios de del notario o de la entidad especializada.
- Priorizar en su caso, las daciones en pago parcial (por el valor de tasación del activo), de modo que la parte del crédito no cubierta quede reconocida en el concurso con la calificación que corresponda

Preparación

Nota Simple (certificado de dominio) y cargas, Informe de verificación, Cargas urbanísticas y explorar la vía extrajudicial (*)

Solicitud (*)

- El servicer deberá remitir al juzgado cuanta documentación sea precisa para que la aporte al “BOE”.
- Si hubiese varias fincas registrales que formaren parte de una unidad, o que la posible adjudicación de una de ellas a un tercero causare un perjuicio a Sareb o una merma de su valor en conjunto se deberá advertirlo y valorar solicitar la publicación de la subasta de dichas fincas en un mismo lote.

Será obligatorio:

1. El escrito de solicitud de subasta
2. El acuerdo de la subasta.
3. El pago de la tasa.

Delegada y no delegada

Se deberá elevar la propuesta de subasta antes del 5 día hábil posterior a la fecha de apertura de la subasta (inicio de la subasta), o 25 días naturales previos a la celebración de la subasta, si ésta se celebre en un día y hora determinada. Todas las subastas relacionadas con un colateral de un activo financiero del que Sareb sea acreedor deberán ser recogidas en la herramienta o aplicativo que Sareb determine en cada momento, tanto si son delegadas como no delegadas.

Adjudicación a favor de Sareb

- No deberá efectuarse con reserva de la facultad de ceder el remate a tercero salvo que, en el momento de solicitarse la adjudicación, se disponga de una oferta de tercero interesado en la cesión de remate y siempre esto último que, tratándose de procedimientos concursales, el plan de liquidación permita la cesión de remate.
- Si existiere una oferta de un tercero interesado en que Sareb le ceda el remate, se elevará propuesta a Sareb para su decisión.

Procedimientos Concursales

- Seguimiento del proceso
- Informe de la asesoría jurídica
- Preferentemente se deberá plantear subasta BOE, y si no fuera posible, la notarial. Si finalmente debe realizarse mediante entidad especializada, se habrá de acudir preferentemente a aquellas que generen menos costes, informando el servicer a Sareb de todo ello por la herramienta colaborativa.

Nota: Cuando se hayan formado lotes de activos en las subastas concursales, el servicer deberá confirmar que el portal de subastas del BOE o de la entidad especializada se recogen fielmente las distintas fincas, con sus importes de tipo de subasta, y que no salen a subasta lotes compuestos por activos con hipoteca de Sareb junto con otros libres de cargas o con hipoteca de otra entidad.

- Todas las subastas del que Sareb sea acreedor deberán ser recogidas en la herramienta / aplicativo que Sareb determine.
- Subastas **instadas por Sareb**: el servicer dará de alta del expediente en el **momento en el que juzgado emita el decreto** acordando la subasta.
- Subastas **instadas por terceros** : el servicer dará de alta del expediente de subasta en el **momento que el servicer tenga conocimiento de la misma**
- El servicer elevará Propuesta de Subasta a Sareb antes del quinto día hábil posterior a la fecha de apertura de la subasta (inicio subasta), o 25 días naturales previos a la celebración de la subasta
- La **Propuesta** de Subasta deberá contener, **toda la documentación requerida** (Sareb podrá solicitar documentación e información adicional)
- En el caso de **suelos** que estén en desarrollo o sean susceptibles de desarrollo, será necesario contar **antes de la subasta con información sobre las posibles cargas y riesgos**, verificándolos, analizándolos y documentándolos, preferentemente a través de la correspondiente cédula urbanística con certificación de cargas. Este análisis se extenderá a cualquier tipo de activo cuando se tengan indicios de que puedan existir contingencias de contaminación, ambientales, etc
- La adjudicación a Sareb del inmueble subastado **no debe efectuarse con reserva de la facultad de ceder el remate a un tercero**, salvo que, en el momento de solicitarse la adjudicación, se disponga de una oferta de tercero interesado en la cesión de remate y siempre esto último que, tratándose de procedimientos concursales, el Plan de Liquidación permita la cesión de remate.
- Tras la declaración de concurso no se producen **intereses moratorios**, por lo que estos habrán de **insinuarse como contingentes** en la proporción generada tras la declaración del concurso y hasta el límite de la responsabilidad hipotecaria, y habrán de tenerlos en cuenta, junto con el límite del privilegio especial, para evitar pujas que incluyan importes por intereses no reconocidos, con riesgo de consignación.
- Si existiere una **oferta de un tercero interesado** en que Sareb le ceda el remate, **se elevará propuesta a Sareb para su decisión**. En caso de que la propuesta de cesión de remate fuese por un importe diferente al precio de adjudicación, el servicer, de forma previa a la elevación, debe efectuar consulta al Letrado de la Administración de Justicia sobre la aceptación de esta posibilidad.
- Si la **Subasta** proviene de una **Liquidación de colaterales**, procedentes, a su vez, de un **Plan de Liquidación** aprobado definitivamente, donde se contemple en la fase de “Venta directa” la obligación de adquirir el activo si no se acepta la oferta de un tercero, el servicer deberá identificar esta situación con el siguiente comentario en el expediente de Subasta: “Expediente generado de manera automática tras la sanción desfavorable de un expediente de Liquidación de colaterales en situación concursal”.
- En caso de **inmuebles ocupados ilegalmente**, una vez obtenido el informe ocupacional y tenido la vista de ocupantes, se haya decidido acudir a la subasta y por tanto pagar la tasa, seguiríamos las siguientes reglas:
 - En el caso de **ocupación vulnerable** y en aquellos casos de un único lote con varios activos cuyo porcentaje de ocupación vulnerable sea **menor del 20%** del total de activos del lote, la **puja máxima** sería el menor entre la deuda y **el 75%** (10% dcto por okupacion+ el 10% de IVA no deducible+5% de gastos varios (ibis, co, propi)) del valor **pricing**
 - En lote único de promoción o varios activos, en los que **más del 20%** de los activos estén okupados se **elevarán a Sareb** para su sanción.

Cuadro de Intervención en Subastas Concursales

| DESDE (1) (4) | HASTA |
|--|---|
| <ol style="list-style-type: none"> Importe mínimo de puja Si no existe importe mínimo de puja, pujar por el menor de los siguientes valores: <ol style="list-style-type: none"> 50% pricing (PVP colateral) Deuda, sin superar (i) el importe del crédito con privilegio especial reconocido en cada finca (entendido como deuda originaria -regla de los 9/10- más los intereses ordinarios devengados durante el concurso y que se hubiesen insinuado como contingentes), ni (ii) la responsabilidad hipotecaria. | <p>Pujar por el menor valor, salvo que Negocio considerare de interés para Sareb la adquisición, en cuyo caso podría pujarse por el mayor valor (2), de los ss.</p> <ol style="list-style-type: none"> Deuda, sin superar (i) el importe del crédito con privilegio especial reconocido en cada finca (entendido como deuda originaria -regla de los 9/10- más los intereses ordinarios devengados durante el concurso y que se hubiesen insinuado como contingentes), ni (ii) la responsabilidad hipotecaria. Porcentaje sobre pricing (PVP colateral) dependiendo del tipo de inmueble (3): <ol style="list-style-type: none"> 75% en viviendas con CFO y sin LPO, garajes y trasteros sin vinculación con la vivienda. Así como, en el caso de ocupación vulnerable y en aquellos casos de un único lote con varios activos cuyo porcentaje de ocupación vulnerable sea menor del 20% del total de activos del lote 95% en suelos, locales y obras en curso 85% en viviendas (con LPO y CFO), garajes y trasteros vinculados a las viviendas |

Cuando exista un **derecho de retracto o de tanteo**, con atención al derecho del colindante, del comunero, del inquilino y del proindivisario, la puja debe ser la máxima

Si **el plan de liquidación** fijase un **valor mínimo de adjudicación**, de no alcanzarse y Negocio Sareb tuviese interés por agilizar la adjudicación, se podrá ir directamente a **puja por el valor mínimo de adjudicación**, siempre que dicho importe fuera inferior a la deuda y al valor de tasación actualizado.

Cuando el importe de la **puja máxima sea superior a nuestro crédito privilegiado** se debe contrastar con el Administrador Concursal si el exceso de la deuda sobre el privilegio especial no debe consignarse en el juzgado (“moneda concursal”). En cualquier caso, **no se delegarán facultades** cuando se dé esta circunstancia

Apartado con el detalle de documentación mínima obligatoria para la correcta tramitación, sanción, formalización y cierre de los procedimientos de negocio que figuran en la matriz adjunta.

Será de aplicación a las tres fases que atraviesa un expediente: (1) desde el inicio del expediente hasta la sanción. (2) desde la sanción hasta la formalización del expediente y (3) desde la formalización/resolución hasta el cierre del expediente.

La documentación detallada en el Excel no implica que, en determinadas situaciones, no se solicite documentación adicional, para cubrir los objetivos perseguidos en dichas fases.

Como norma general, no se podrán elevar propuestas al grupo de aprobación correspondiente, según la delegación de facultades vigente, si no se han obtenido y analizado previamente dicha documentación, aunque queda a decisión del gestor la última palabra sobre la no inclusión de alguno de los mencionados documentos, indicando el motivo por el cual no ha sido incluido

En el caso de operaciones gestionadas por el departamento de Grandes Acreditadas, el gestor Sareb podrá exceptuar al *servicer* sobre la obligación de adjuntar determinada documentación obligatoria. Las excepciones deberán ser justificadas adjuntando en la herramienta colaborativa un correo electrónico del gestor Sareb, que detalle la documentación que se exige y el motivo por el que ha sido exceptuada.

En ningún caso se podrán cerrar expedientes por parte del *Back Office* si el gestor *servicer* no ha adjuntado la documentación que se indica en el anexo adjunto en los diferentes apartados de cierre para cada tipología de expediente.



IOG-030 Doc. e
necesaria para AA