



CaixaBank

CaixaBank, SA

**Información a publicar de acuerdo con la Norma 4, apartado 5 de la Circular 4/2004
de Banco de España**

En cumplimiento de lo requerido por la Norma 4ª Apartado 5 de la Circular 4/2004 del Banco de España, a continuación se detalla, la información cualitativa y cuantitativa sobre el mercado hipotecario, las financiaciones a la construcción, promoción inmobiliaria y adquisición de viviendas, y la relativa a los activos recibidos en pago de deudas correspondiente a negocios en España, así como la información sobre las operaciones de refinanciación, refinanciadas y reestructuradas todo ello referido a 30 de junio de 2014 y datos individuales.

Información requerida por la Ley del Mercado Hipotecario

Como emisora de cédulas hipotecarias, a continuación se presenta determinada información relevante sobre la totalidad de emisiones de cédulas hipotecarias de CaixaBank de acuerdo con los desgloses requeridos por la normativa del mercado hipotecario:

1. Información sobre el apoyo y privilegios de que disponen los tenedores de títulos hipotecarios emitidos por el Grupo

CaixaBank es la entidad del Grupo emisora de cédulas hipotecarias.

Estas cédulas hipotecarias son valores en los que el capital e intereses están especialmente garantizados, sin necesidad de inscripción registral, por hipoteca sobre todas las que constan inscritas a favor de la Entidad, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial universal de la Entidad.

Las cédulas incorporan el derecho de crédito de su tenedor frente a la Entidad, garantizado en la forma que se ha indicado en el párrafo anterior, y comportan ejecución para reclamar del emisor el pago, después de su vencimiento. Los tenedores de los referidos títulos tienen el carácter de acreedores con preferencia especial que señala el número 3 del artículo 1.923 del Código Civil frente a cualesquiera otros acreedores, con relación a la totalidad de los préstamos y créditos hipotecarios inscritos a favor del emisor. Todos los tenedores de cédulas, independientemente de su fecha de emisión, tienen la misma prelación sobre los préstamos y créditos que las garantizan.

Los miembros del Consejo de Administración manifiestan que CaixaBank dispone de las políticas y procedimientos expresos que abarcan todas las actividades llevadas a cabo en el ámbito de las emisiones del mercado hipotecario que realiza y que garantizan el cumplimiento riguroso de la normativa del mercado hipotecario aplicable a estas actividades. Estas políticas y procedimientos incluyen aspectos como los siguientes:

- Relación entre el importe de préstamos y créditos y el valor de la tasación del bien hipotecado.
- Relación entre la deuda y los ingresos del prestatario, así como la verificación de la información facilitada por el prestatario y de su solvencia.
- 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.
- Procedimientos adecuados sobre la selección de sociedades tasadoras.

2. Información sobre emisiones de títulos del mercado hipotecario

A continuación se presenta el valor nominal de las cédulas hipotecarias emitidas por CaixaBank y vivas a 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013:

Cédulas hipotecarias emitidas

(Miles de euros)

	30.06.2014	31.12.2013
Cédulas hipotecarias emitidas en oferta pública (valores representativos de deuda)	38.470	38.470
Vencimiento residual hasta 1 año		
Vencimiento residual entre 1 y 2 años	10.646	
Vencimiento residual entre 2 y 3 años	14.362	18.628
Vencimiento residual entre 3 y 5 años	13.462	19.842
Vencimiento residual entre 5 y 10 años		
Vencimiento residual superior a 10 años		
Cédulas hipotecarias no emitidas en oferta pública (valores representativos de deuda)	41.084.502	50.206.245
Vencimiento residual hasta 1 año	1.546.000	5.318.000
Vencimiento residual entre 1 y 2 años	7.499.297	4.250.841
Vencimiento residual entre 2 y 3 años	3.752.500	4.850.000
Vencimiento residual entre 3 y 5 años	6.050.000	9.077.500
Vencimiento residual entre 5 y 10 años	10.750.000	12.325.000
Vencimiento residual superior a 10 años	11.486.705	14.384.904
Depósitos	9.593.435	11.063.434
Vencimiento residual hasta 1 año	2.230.179	2.297.342
Vencimiento residual entre 1 y 2 años	1.993.889	2.532.836
Vencimiento residual entre 2 y 3 años	750.000	1.213.889
Vencimiento residual entre 3 y 5 años	1.646.323	2.046.323
Vencimiento residual entre 5 y 10 años	1.824.839	1.824.839
Vencimiento residual superior a 10 años	1.148.205	1.148.205
Total	50.716.407	61.308.149
De las que: No registradas en el pasivo del balance	16.538.365	21.643.768

El valor nominal de las participaciones hipotecarias emitidas por CaixaBank correspondientes exclusivamente a los préstamos y créditos hipotecarios registrados en el activo del balance vivas a 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es el que se presenta a continuación:

Participaciones hipotecarias emitidas

(Miles de euros)

	30.06.2014	31.12.2013
Participaciones hipotecarias emitidas en oferta pública	0	0
Vencimiento residual hasta 3 años		
Vencimiento residual entre 3 y 5 años		
Vencimiento residual entre 5 y 10 años		
Vencimiento residual superior a 10 años		
Participaciones hipotecarias no emitidas en oferta pública	472.980	513.253
Vencimiento residual hasta 3 años	14.894	23.661
Vencimiento residual entre 3 y 5 años	24.487	27.448
Vencimiento residual entre 5 y 10 años	123.416	118.611
Vencimiento residual superior a 10 años	310.183	343.533
Total	472.980	513.253

A continuación se presenta el valor nominal de los certificados de transmisión hipotecaria emitido por CaixaBank correspondientes exclusivamente a los préstamos y créditos hipotecarios registrados en el activo del balance y vivos a 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013:

Certificados de transmisión de hipoteca emitidos

(Miles de euros)

	30.06.2014	31.12.2013
Certificados de transmisión hipotecaria emitidos en oferta pública	0	0
Vencimiento residual hasta 3 años		
Vencimiento residual entre 3 y 5 años		
Vencimiento residual entre 5 y 10 años		
Vencimiento residual superior a 10 años		
Certificados de transmisión hipotecaria no emitidos en oferta pública	4.751.573	4.996.095
Vencimiento residual hasta 3 años	110.195	113.797
Vencimiento residual entre 3 y 5 años	179.874	194.553
Vencimiento residual entre 5 y 10 años	787.687	827.685
Vencimiento residual superior a 10 años	3.673.817	3.860.060
Total	4.751.573	4.996.095

3. Información relativa a préstamos y créditos hipotecarios

A continuación se presenta el valor nominal del total de préstamos y créditos hipotecarios de CaixaBank, así como de aquellos que resultan elegibles de acuerdo con lo dispuesto en la normativa aplicable a efectos del cálculo del límite de la emisión de cédulas hipotecarias:

Préstamos hipotecarios. Elegibilidad y computabilidad a efectos del mercado hipotecario

(Miles de euros)

	30.06.2014	31.12.2013
Total préstamos	136.806.266	142.741.670
Participaciones hipotecarias emitidas	531.316	577.625
<i>De los que: Préstamos mantenidos en balance</i>	472.980	513.253
Certificados de transmisión de hipoteca emitidos	4.765.878	5.011.470
<i>De los que: Préstamos mantenidos en balance</i>	4.751.573	4.996.095
Préstamos hipotecarios afectos en garantía de financiaciones recibidas (SAREB)	0	0
Préstamos que respaldan la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias	131.509.072	137.152.575
<i>Préstamos no elegibles</i>	62.211.283	59.103.049
Cumplen los requisitos para ser elegibles, excepto el límite del artículo 5.1 del RD.716/2009, de 24 de abril	41.409.120	35.744.379
Resto	20.802.163	23.358.670
<i>Préstamos elegibles</i>	69.297.789	78.049.526
Importes no computables	208.226	307.741
Importes computables	69.089.563	77.741.785
<i>Préstamos que cubren emisiones de bonos hipotecarios</i>		
<i>Préstamos aptos para cobertura de las emisiones de cédulas hipotecarias</i>	69.089.563	77.741.785

Adicionalmente se presenta determinada información sobre la totalidad de los préstamos y créditos hipotecarios pendientes y sobre los que resultan elegibles sin considerar los límites a su cómputo que establece el artículo 12 del RD 716/2009, de 24 de abril:

Préstamos y créditos hipotecarios

(Miles de euros)

	30.06.2014		31.12.2013	
	Total cartera préstamos y créditos	Total cartera elegible préstamos y créditos	Total cartera préstamos y créditos	Total cartera elegible préstamos y créditos
Según origen de las operaciones	131.509.072	69.297.789	137.152.575	78.049.526
Originadas por la entidad	131.267.016	69.133.050	136.881.497	77.842.746
Subrogadas de otras entidades	242.056	164.739	271.078	206.780
Según moneda	131.509.072	69.297.789	137.152.575	78.049.526
Euro	131.093.545	69.095.248	136.730.392	77.881.873
Resto	415.527	202.541	422.183	167.653
Según la situación de pago	131.509.072	69.297.789	137.152.575	78.049.526
Normalidad	112.580.725	66.916.562	116.063.038	75.020.163
Morosa	18.928.347	2.381.227	21.089.537	3.029.363
Según su vencimiento medio residual	131.509.072	69.297.789	137.152.575	78.049.526
Hasta 10 años	23.587.125	12.244.823	24.243.183	12.563.693
De 10 a 20 años	43.273.163	28.248.809	42.940.980	28.405.364
De 20 a 30 años	52.753.830	25.142.313	57.086.681	31.892.770
Más de 30 años	11.894.954	3.661.844	12.881.731	5.187.699
Según tipo de interés	131.509.072	69.297.789	137.152.575	78.049.526
Fijo	1.726.338	556.099	1.936.027	575.769
Variable	128.535.353	67.823.270	134.245.463	76.757.217
Mixto	1.247.381	918.420	971.085	716.540
Según los titulares	131.509.072	69.297.789	137.152.575	78.049.526
Personas jurídicas y personas físicas empresarios	34.493.217	11.012.806	44.093.991	16.500.180
Del que: Promociones inmobiliarias	10.270.937	2.894.311	12.408.006	4.095.486
Resto de personas físicas e instituciones sin finalidad de lucro	97.015.855	58.284.983	93.058.584	61.549.346
Según las garantías de las operaciones	131.509.072	69.297.789	137.152.575	78.049.526
Activos / edificios terminados	123.551.550	67.380.714	127.481.274	75.677.166
- Residenciales	106.588.093	61.438.343	110.136.022	69.143.357
<i>De los que: Viviendas de protección oficial</i>	4.911.145	2.629.149	4.988.796	3.293.095
- Comerciales	6.173.521	2.356.101	5.930.171	2.518.224
- Resto	10.789.936	3.586.270	11.415.081	4.015.585
Activos / edificios en construcción	3.503.830	1.172.036	4.078.193	1.394.234
- Residenciales	2.799.467	1.084.480	3.333.655	1.276.465
<i>De los que: Viviendas de protección oficial</i>	165.347	19.031	288.296	63.058
- Comerciales	118.053	12.043	122.829	12.891
- Resto	586.310	75.513	621.709	104.878
Terrenos	4.453.692	745.039	5.593.108	978.126
- Urbanizados	1.505.858	166.884	2.080.384	224.996
- Resto	2.947.834	578.155	3.512.724	753.130

La cartera de préstamos y créditos elegibles de CaixaBank, a efectos de servir de base para el cálculo del límite de emisión de cédulas hipotecarias a 30 de junio de 2013 y 31 de diciembre de 2013 asciende a 69.090 y 77.741 millones de euros, respectivamente.

Los importes disponibles (importes comprometidos no dispuestos) de la totalidad de la cartera de préstamos y créditos hipotecarios pendientes de amortización a 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013 son los siguientes:

Disponibles de préstamos y créditos hipotecarios

(Miles de euros)

	30.06.2014	31.12.2013
Potencialmente elegible	14.661.165	14.869.458
Resto	4.452.092	4.488.613
Total	19.113.257	19.358.071

A continuación se desglosa el valor nominal de la totalidad de los préstamos y créditos hipotecarios pendientes de amortización que resultan no elegibles, y se indican los que no lo son por no respetar los límites fijados en el artículo 5.1 del Real Decreto 716/2009 pero que cumplen el resto de requisitos exigibles a los elegibles, señalados en el artículo 4 de esta norma.

Préstamos y créditos hipotecarios no elegibles

(Miles de euros)

	30.06.2014	31.12.2013
No elegible: Cumplen los requisitos para ser elegibles, excepto el límite del artículo 5.1. del R.D. 716/2009	41.409.120	35.744.379
No elegible: Resto	20.802.163	23.358.670
Total	62.211.283	59.103.049

A continuación se presenta un detalle de los préstamos y créditos hipotecarios elegibles afectos a las emisiones de cédulas hipotecarias de CaixaBank a 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013 según el importe principal pendiente de cobro de los créditos y préstamos, dividido por el último valor razonable de las garantías afectas (LTV):

Préstamos y créditos hipotecarios elegibles

(Miles de euros)

	30.06.2014	31.12.2013
Hipoteca sobre vivienda	62.452.903	70.339.545
Operaciones con LTV inferior al 40%	22.162.228	21.993.065
Operaciones con LTV entre el 40% y el 60%	26.476.159	28.528.597
Operaciones con LTV entre el 60% y el 80%	13.814.516	19.817.883
Otros bienes recibidos como garantía	6.844.886	7.709.981
Operaciones con LTV inferior al 40%	4.838.709	5.116.824
Operaciones con LTV entre el 40% y el 60%	1.945.554	2.506.870
Operaciones con LTV superior al 60%	60.623	86.287
Total	69.297.789	78.049.526

A 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013 no hay activos de sustitución afectos a emisiones de cédulas hipotecarias.

Los movimientos de los préstamos y créditos hipotecarios, que respaldan la emisión de cédulas hipotecarias, desglosados entre altas y bajas habidas en el primer semestre de 2014 y 2013, son los que se detallan a continuación:

Préstamos y créditos hipotecarios. Movimientos de los valores nominales en el ejercicio

(Miles de euros)

	Primer semestre 2014	
	Préstamos elegibles	Préstamos no elegibles
Saldo al inicio del periodo	78.049.526	59.103.049
Bajas en el periodo	10.244.618	6.063.071
Cancelaciones a vencimiento	39.463	58.053
Cancelaciones anticipadas	325.749	915.621
Subrogaciones por otras entidades	9.761	2.441
Resto	9.869.645	5.086.956
Altas en el periodo	1.492.881	9.171.305
Originadas por la Entidad	1.361.832	2.462.910
Subrogaciones	356	215
Resto	130.693	6.708.180
Saldo al final del periodo	69.297.789	62.211.283

A continuación se presenta el cálculo del grado de colateralización y sobrecolateralización a 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013 de las cédulas hipotecarias emitidas por CaixaBank:

Grado de colateralización y sobrecolateralización

(Miles de euros)

	30.06.2014	31.12.2013	
Cédulas hipotecarias no nominativas	41.122.972	50.244.715	
Cédulas hipotecarias nominativas registradas en depósitos de la clientela	8.973.435	10.243.434	
Cédulas hipotecarias nominativas registradas en entidades de crédito	620.000	820.000	
Cédulas hipotecarias emitidas	(A) 50.716.407	61.308.149	
Cartera total de préstamos y créditos hipotecarios pendientes de amortización (*)	136.806.266	142.741.670	
Participaciones hipotecarias emitidas	(531.316)	(577.625)	
Certificados de transmisión hipotecaria emitidos	(4.765.878)	(5.011.470)	
Bonos hipotecarios emitidos			
Cartera de Préstamos y Créditos colateral para Cédulas hipotecarias	(B) 131.509.072	137.152.575	
Colateralización:	(B)/(A)	259%	224%
Sobrecolateralización:	[(B)/(A)]-1	159%	124%

(*) Incluye cartera de balance y fuera de balance.

El grado de colateralización de las cédulas hipotecarias emitidas por CaixaBank a 30 de junio de 2014 responde a las medidas de prudencia mantenidas para reforzar la posición de liquidez con objeto de hacer frente a posibles tensiones o situaciones de crisis en los mercados.

Información relativa a la financiación destinada a la promoción inmobiliaria y adquisición de vivienda

De acuerdo con la política de transparencia informativa de CaixaBank, y según las directrices del Banco de España, a continuación se presenta la información relevante referida a 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013 sobre la financiación destinada a la promoción inmobiliaria y la adquisición de vivienda.

Las políticas establecidas en la Entidad para hacer frente a los activos problemáticos de dicho sector así como la situación de liquidez y necesidades de financiación en los mercados quedan descritas en esta misma Nota, en los apartados de 'Riesgo de crédito' y 'Riesgo de liquidez', respectivamente.

(Miles de euros)	Valor contable	
	30.06.2014	31.12.2013
Total crédito a la clientela excluidas Administraciones Públicas (negocios en España)	196.192.938	199.103.376
Total activo	319.637.340	324.756.539

Financiación destinada a la promoción inmobiliaria

A continuación se detalla la financiación destinada a promotores y promociones, incluidas las promociones realizadas por no promotores, a 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013. El importe del exceso sobre el valor de la garantía se calcula como la diferencia entre el importe bruto del crédito y el valor de los derechos reales recibidos en garantía después de aplicar los porcentajes de ponderación establecidos en el Anexo IX de la Circular 4/2004 del Banco de España.

30.06.2014

Promotores y promociones

(Miles de euros)	Importe bruto	Exceso s/valor de garantía	Cobertura específica
Crédito registrado	16.530.894	4.394.393	5.289.011
Del que: Dudoso	9.475.672	3.911.056	5.010.283
<i>Hipotecario</i>	8.433.905	3.911.056	4.068.794
<i>Personal</i>	1.041.767	0	941.489
Del que: Subestándar	807.222	95.996	278.728
<i>Hipotecario</i>	730.650	95.996	250.951
<i>Personal</i>	76.572	0	27.777
Promemoria			
Activos fallidos	2.820.924		

Promotores y promociones

(Miles de euros)	Importe bruto	Exceso s/valor de garantía	Cobertura específica
Crédito registrado	19.780.538	4.955.622	6.757.118
Del que: Dudoso	11.688.731	4.315.068	6.412.355
<i>Hipotecario</i>	10.301.950	4.315.068	5.102.412
<i>Personal</i>	1.386.781		1.309.943
Del que: Subestándar	1.055.719	237.061	344.764
<i>Hipotecario</i>	988.099	237.061	313.053
<i>Personal</i>	67.620		31.711
Promemoria			
Activos fallidos	2.314.383		

Los importes indicados en los cuadros anteriores no incluyen la financiación otorgada por CaixaBank a su filial BuildingCenter, SAU, que asciende a 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013 a 7.844 y 8.013 millones de euros, respectivamente, y a su filial VIP Gestión de Inmuebles, que asciende a 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013 a 76 y 89 millones de euros, respectivamente, ni la otorgada al resto de sociedades inmobiliarias del Grupo "la Caixa", que asciende a 30 de junio 2014 y a 31 de diciembre de 2013 a 2.009 y 2.008 millones de euros, respectivamente. Estos importes incluyen el bono emitido en el ejercicio 2012 por Servihabitat XXI, SAU (fusionada en el ejercicio 2013 con Critería CaixaHolding, SAU), por un importe de 1.350 millones de euros (véase Nota 10.3).

El nivel de cobertura de promotores y promociones, considerados problemáticos, se sitúa a 30 de junio de 2014 en un 51% (a 31 de diciembre de 2013 este porcentaje era del 53%).

Se presenta a continuación la distribución por tipos de garantía de la financiación destinada a promotores y promociones, incluidas las promociones realizadas por no promotores:

Por tipo de garantía

(Miles de euros)

	Valor contable	
	30.06.2014	31.12.2013
Sin garantía hipotecaria	1.547.802	1.898.163
Con garantía hipotecaria	14.983.092	17.882.375
Edificios acabados	10.314.689	11.801.595
<i>Vivienda</i>	7.500.982	8.619.101
<i>Resto</i>	2.813.707	3.182.494
Edificios en construcción	1.568.942	2.099.159
<i>Vivienda</i>	1.336.042	1.813.707
<i>Resto</i>	232.900	285.452
Suelo	3.099.461	3.981.621
<i>Terrenos urbanizados</i>	1.145.622	1.406.468
<i>Resto de suelo</i>	1.953.839	2.575.153
Total	16.530.894	19.780.538

Financiación a los hogares destinada a la adquisición de vivienda

A 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013, el detalle de los créditos a los hogares para la adquisición de viviendas es el siguiente:

Por tipo de garantía

(Miles de euros)

	Importe bruto	
	30.06.2014	31.12.2013
Sin garantía hipotecaria	806.185	888.022
<i>Del que: dudoso</i>	7.527	8.340
Con garantía hipotecaria	84.686.567	86.619.523
<i>Del que: dudoso</i>	3.659.754	3.852.444
Total financiación para la adquisición de viviendas	85.492.752	87.507.545

A 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013, el detalle de los créditos a los hogares para la adquisición de viviendas con garantía hipotecaria según el porcentaje que supone el riesgo total sobre el importe de la última tasación disponible (LTV) es el siguiente:

30.06.2014

(Miles de euros)	Rangos de LTV					TOTAL
	LTV ≤ 40%	40% < LTV ≤ 60%	60% < LTV ≤ 80%	80% < LTV ≤ 100%	LTV > 100%	
Importe bruto	15.862.643	28.231.414	32.927.158	6.904.556	760.796	84.686.567
<i>Del que: dudoso</i>	216.708	720.521	1.880.914	683.925	157.686	3.659.754

Nota: LTV calculado en base a las tasaciones disponibles en el momento de la concesión del riesgo. Se actualizan para operaciones dudosas de acuerdo con la normativa en vigor.

31.12.2013

(Miles de euros)	Rangos de LTV					TOTAL
	LTV ≤ 40%	40% < LTV ≤ 60%	60% < LTV ≤ 80%	80% < LTV ≤ 100%	LTV > 100%	
Importe bruto	15.587.754	27.846.932	34.715.546	7.666.127	803.164	86.619.523
<i>Del que: dudoso</i>	234.454	780.292	1.935.403	729.258	173.037	3.852.444

Nota: LTV calculado en base a las tasaciones disponibles en el momento de la concesión del riesgo. Se actualizan para operaciones dudosas de acuerdo con la normativa en vigor.

Políticas y estrategias en relación con los activos adquiridos en pago de deudas

BuildingCenter, SAU es la sociedad dependiente de CaixaBank encargada de la tenencia de los activos inmobiliarios del Grupo. BuildingCenter adquiere los activos inmobiliarios procedentes de la actividad crediticia de CaixaBank, y los gestiona a través de Servihabitat Servicios Inmobiliarios, SL.

Asimismo, VIP Gestión de Inmuebles es la sociedad dependiente de CaixaBank encargada de la tenencia de activos inmobiliarios procedentes de la actividad crediticia de Banco de Valencia, anterior a su fusión con CaixaBank.

La adquisición de activos inmobiliarios se realiza por tres vías diferentes:

- 1) Adjudicación en subasta como conclusión de un procedimiento de ejecución, generalmente hipotecaria. Los precios de concurrencia en subasta se fijan, con los límites determinados por la legislación aplicable, de acuerdo con tasaciones actualizadas realizadas por sociedades de tasación homologadas por el Banco de España. La supervisión de las actividades de adjudicación en subasta se realiza por el Comité de Subastas, integrado por las áreas de Riesgos y Jurídica de CaixaBank y representantes de la sociedad BuildingCenter, ésta como tenedora final de los activos.
- 2) Adquisición de activos inmobiliarios hipotecados concedidos a particulares, con la posterior subrogación y cancelación de las deudas. Como en el caso anterior, la fijación de los precios de adquisición se hace de acuerdo con tasaciones actualizadas realizadas por sociedades de tasación homologadas por el Banco de España y los parámetros definidos en la normativa aprobada en CaixaBank para este tipo de operaciones.
- 3) Adquisición de activos inmobiliarios concedidos a sociedades, generalmente promotoras inmobiliarias, para la cancelación de sus deudas. Como en los casos anteriores, los precios de adquisición se fijan de acuerdo con las valoraciones de sociedades de tasación homologadas por el

Banco de España y los parámetros definidos en la normativa aprobada en CaixaBank para este tipo de operaciones. El proceso de adquisición incluye la realización de completas revisiones jurídicas y técnicas de los inmuebles. El Comité de Valoración y Adquisición de Activos Inmobiliarios, integrado por las áreas de Riesgos y Jurídica de CaixaBank y representantes de la sociedad BuildingCenter, ésta como tenedora final de los activos, hace un seguimiento permanente de la operativa y es la primera instancia de aprobación de las operaciones antes de su presentación al Comité de Dirección de CaixaBank.

Para realizar las actividades descritas, BuildingCenter, SAU se financia en su práctica totalidad a través de CaixaBank en condiciones de mercado. A 30 de junio de 2014, la financiación otorgada incluye un crédito con un límite de 9.504 millones de euros, con un saldo dispuesto de 7.818 millones de euros, y un préstamo por importe de 26 millones de euros. A 31 de diciembre de 2013, la financiación otorgada incluía un crédito con un límite de 9.504 millones de euros, con un saldo dispuesto de 7.987 millones de euros, y un préstamo por importe de 26 millones de euros. Adicionalmente, CaixaBank ha aportado vía ampliaciones de capital o aportaciones de socios un total de 1.900 millones de euros en el primer semestre del ejercicio 2014 (2.500 millones de euros en el ejercicio 2013).

Asimismo, VIP Gestión de Inmuebles se financia a través de CaixaBank en condiciones de mercado. A 30 de junio de 2014, la financiación otorgada incluye un crédito con un límite de 450 millones de euros, con un saldo dispuesto de 73 millones de euros, y un préstamo de 3,5 millones de euros. A 31 de diciembre de 2013, la financiación otorgada incluía un crédito con un límite de 450 millones de euros, con un saldo dispuesto de 85 millones de euros, y un préstamo por importe de 3,5 millones de euros.

A continuación se facilita el detalle de los activos por el importe que figuran registrados en los estados financieros de BuildingCenter, SAU y VIP Gestión de Inmuebles a 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013, respectivamente, según su procedencia y la tipología del inmueble, sin incluir los activos incorporados como inmovilizado material de uso propio y los clasificados como inversiones inmobiliarias.

(Miles de euros)	Valor contable neto	
	30.06.2014	31.12.2013
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a la construcción y promoción inmobiliaria	4.756.577	4.317.490
Edificios terminados	2.552.498	2.488.010
<i>Vivienda</i>	1.992.075	1.958.240
<i>Resto</i>	560.423	529.770
Edificios en construcción	297.285	255.109
<i>Vivienda</i>	271.753	198.091
<i>Resto</i>	25.532	57.018
Suelo	1.906.794	1.574.371
<i>Terrenos urbanizados</i>	1.051.197	826.430
<i>Resto de suelo</i>	855.597	747.941
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para la adquisición de vivienda	1.284.105	1.233.006
Resto de activos inmobiliarios adjudicados	589.569	469.048
Total	6.630.251	6.019.544

Políticas de refinanciación

La refinanciación es la reinstrumentación de riesgos de clientes para intentar mejorar las garantías disponibles y facilitar el cumplimiento de sus compromisos. El 2 de octubre de 2012 el Banco de España publicó la Circular 6/2012, de 28 de septiembre, que incluye el tratamiento y clasificación de las operaciones de refinanciación y reestructuración.

CaixaBank ya había desarrollado con antelación los requisitos que establece la citada Circular mediante el establecimiento de una política de renegociación de deudas, aprobada por el Consejo de Administración el 10 de marzo de 2011, que recoge las pautas básicas establecidas en la reciente norma:

- no utilizar la renegociación para desvirtuar el riesgo de incumplimiento,
- analizar estas operaciones por nivel distinto al que concedió la operación inicial, y
- disponer de un sistema interno de información que permita la identificación y el seguimiento.

No obstante, el 30 de abril de 2013 el Banco de España emitió un documento que contenía los criterios para establecer referencias, coadyuvando al reforzamiento de las políticas de refinanciación en la definición, documentación, seguimiento y revisión, y garantizar una homogeneidad en los criterios utilizados por las diversas entidades financieras. CaixaBank efectuó durante el primer semestre de 2013 la revisión, mediante el estudio individualizado, de la clasificación contable de las carteras refinanciadas o reinstrumentadas.

Con carácter general, las facilidades otorgadas para el cumplimiento de los compromisos de los clientes, no implican modificaciones sustanciales, a efectos contables, de los contratos originales. Por tanto, las medidas de reestructuración o renegociación no conllevan, con carácter general, la baja del activo original y el reconocimiento de una nueva operación.

Los procedimientos y políticas aplicados en la gestión de riesgos, permiten, en todo momento, realizar un seguimiento pormenorizado de las operaciones crediticias. En ese sentido, cualquier operación que pueda requerir de modificaciones en sus condiciones como consecuencia de evidencia de deterioro en la solvencia del acreditado, ya dispone a la fecha de su modificación de la correspondiente provisión por deterioro. Por tanto, al estar las operaciones correctamente clasificadas y valoradas, no se ponen de manifiesto requerimientos adicionales de provisiones por deterioro sobre los préstamos refinanciados.

A continuación se facilita información del saldo vivo de las operaciones refinanciadas a 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013 en función de la clasificación del riesgo de insolvencia del cliente:

30.06.2014

(Miles de euros)

	Normal					
	Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantías reales	
	Nº operaciones	Importe bruto	Nº operaciones	Importe bruto	Nº operaciones	Importe bruto
Administraciones públicas	137	120.269	32	149.348	81	682.962
Resto de personas jurídicas y empresarios individuales	12.631	3.325.989	310	122.042	4.812	1.201.087
<i>Del que: financiación a la construcción y promoción</i>	<i>2.887</i>	<i>1.573.280</i>	<i>19</i>	<i>55.665</i>	<i>602</i>	<i>482.709</i>
Resto de personas físicas	81.543	5.139.241	355	11.386	21.803	149.007
Total	94.311	8.585.499	697	282.776	26.696	2.033.056

31.12.2013

(Miles de euros)

	Normal					
	Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantías reales	
	Nº operaciones	Importe bruto	Nº operaciones	Importe bruto	Nº operaciones	Importe bruto
Administraciones públicas	27	48.605	21	49.668	71	579.303
Resto de personas jurídicas y empresarios individuales	12.746	3.312.548	453	125.695	4.668	892.694
<i>Del que: financiación a la construcción y promoción</i>	3.155	1.451.962	34	61.922	550	58.778
Resto de personas físicas	85.655	5.609.344	434	13.617	21.711	145.554
Total	98.428	8.970.497	908	188.980	26.450	1.617.551

30.06.2014

(Miles de euros)

	Subestándar						
	Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantías reales		Cobertura específica
	Nº operaciones	Importe bruto	Nº operaciones	Importe bruto	Nº operaciones	Importe bruto	
Administraciones públicas	1	13.966			1	4.330	
Resto de personas jurídicas y empresarios individuales	1.577	812.012	9	64.645	89	810.089	399.363
<i>Del que: financiación a la construcción y promoción</i>	979	444.929	3	53.805	17	219.533	206.280
Resto de personas físicas	12.003	811.364	12	743	768	4.198	123.247
Total	13.581	1.637.342	21	65.388	858	818.617	522.610

31.12.2013

(Miles de euros)

	Subestándar						
	Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantías reales		Cobertura específica
	Nº operaciones	Importe bruto	Nº operaciones	Importe bruto	Nº operaciones	Importe bruto	
Administraciones públicas			2	48.144			
Resto de personas jurídicas y empresarios individuales	2.019	1.445.658	19	62.317	785	537.816	443.541
<i>Del que: financiación a la construcción y promoción</i>	1.108	633.586	1	50.000	102	47.951	217.891
Resto de personas físicas	12.284	1.252.651	19	1.287	2.912	22.300	147.826
Total	14.303	2.698.309	40	111.748	3.697	560.116	591.367

30.06.2014

(Miles de euros)	Dudoso						
	Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantías reales		Cobertura específica
	Nº operaciones	Importe bruto	Nº operaciones	Importe bruto	Nº operaciones	Importe bruto	
Administraciones públicas	2	3.336	4	3.124	16	12.593	
Resto de personas jurídicas y empresarios individuales	12.183	4.906.427	131	148.388	2.450	1.058.568	3.182.939
<i>Del que: financiación a la construcción y promoción</i>	6.493	3.195.958	31	51.417	441	769.516	2.338.684
Resto de personas físicas	33.266	2.918.243	146	6.649	9.401	74.138	658.274
Total	45.451	7.828.006	281	158.161	11.867	1.145.299	3.841.213

31.12.2013

(Miles de euros)	Dudoso						
	Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantías reales		Cobertura específica
	Nº operaciones	Importe bruto	Nº operaciones	Importe bruto	Nº operaciones	Importe bruto	
Administraciones públicas	38	32.106	6	3.162	17	12.663	
Resto de personas jurídicas y empresarios individuales	13.439	5.681.598	144	201.981	2.826	1.576.994	4.327.699
<i>Del que: financiación a la construcción y promoción</i>	7.464	4.060.402	48	118.733	627	875.775	3.065.782
Resto de personas físicas	37.407	3.445.503	155	7.526	9.057	71.618	779.025
Total	50.884	9.159.207	305	212.669	11.900	1.661.275	5.106.724

30.06.2014

(Miles de euros)	Total		
	Nº operaciones	Importe bruto	Cobertura específica
Administraciones públicas	274	989.927	
Resto de personas jurídicas y empresarios individuales	34.192	12.449.247	3.582.301
<i>Del que: financiación a la construcción y promoción</i>	<i>11.472</i>	<i>6.846.813</i>	<i>2.544.964</i>
Resto de personas físicas	159.297	9.114.969	781.522
Total	193.763	22.554.143	4.363.823

31.12.2013

(Miles de euros)	Total		
	Nº operaciones	Importe bruto	Cobertura específica
Administraciones públicas	182	773.651	0
Resto de personas jurídicas y empresarios individuales	37.099	13.837.301	4.771.240
<i>Del que: financiación a la construcción y promoción</i>	<i>13.089</i>	<i>7.359.109</i>	<i>3.283.673</i>
Resto de personas físicas	169.634	10.569.400	926.851
Total	206.915	25.180.352	5.698.091