

# CONTABILIDAD DE LOS FONDOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA

Miguel Angel MARTIN AGUADO  
Juan Luis DIEZ CALLEJA

En este artículo vamos a analizar la problemática contable de los Fondos de Titulización Hipotecaria que, basados en un marco legal relativamente reciente y precisamente por su novedad, aún no cuentan con el suficiente desarrollo desde el punto de vista contable.

Actualmente nos encontramos en esa fase (superada ya en el caso de otros instrumentos financieros) en la que ya están sentadas las bases legales que han permitido la creación de los primeros Fondos de Titulización Hipotecaria, pero no están resueltas las dudas del funcionamiento del día a día desde el punto de vista contable.

Los principios, normas y criterios contables que recogemos en este artículo no tienen en ningún caso la consideración de definitivos. Nuestro objetivo ha sido realizar un ejercicio sobre cuál podría ser el desarrollo contable futuro de la operativa de estos fondos en base a la experiencia pasada, a la utilidad económica y financiera que se les pretende otorgar y a las limitaciones y controles que ya han sido establecidos.

## **LAS REGLAS BASICAS: PRINCIPIOS Y NORMAS DE VALORACION**

Como punto de partida hay que señalar que la contabilidad de los Fondos de Titulización Hipotecaria debería desarrollarse aplicando los principios contables establecidos en el Plan General de Contabilidad, que es de aplicación obligatoria «cualquiera que sea la forma jurídica, individual o societaria» (1) de las entidades. Tan solo el principio de «empresa en funcionamiento» es diferente en este caso, dado que la duración en el tiempo de los Fondos de Titulización Hipotecaria se debe encontrar limitada en la propia escritura de constitución.

En cuanto a los criterios generales de valoración, sería aconsejable atender a lo establecido

por las Normas de Valoración incluidas en la parte relativa a la Memoria del Plan General de Contabilidad; y, en aquellos aspectos no contemplados por dicho Plan, creemos que la legislación más adecuada sería la contenida en la Norma tercera de la Circular 4/1991 del Banco de España, puesto que gran parte de la operativa de los Fondos de Titulización Hipotecaria es asimilable a la de las entidades financieras.

## **CONTABILIZACION DE LAS GRANDES RUBRICAS DE ACTIVO Y PASIVO**

Las dos grandes rúbricas de los Fondos de Titulización Hipotecaria, participaciones hipotecarias (activo) y bonos de titulización hipotecaria (pasivo), deberían recibir un tratamiento específico:

### *a) Participaciones hipotecarias*

Las participaciones hipotecarias adquiridas por el Fondo representan para éste derecho de cobro. En función de que su vencimiento sea superior o inferior a un año, deberían registrarse en el epígrafe «Inmovilizaciones financieras» o en el capítulo «Deudores» del activo circulante, respectivamente.

Cuando el efectivo pagado a la entidad emisora difiera del nominal de las participaciones, debería contabilizarse por este último importe. La diferencia entre el nominal y el efectivo realmente pagado se llevaría a una cuenta transitoria de la que se dispondría en el momento de la disolución del Fondo, salvo acuerdo expreso en contra en la escritura de constitución del mismo.

La parte con vencimiento inferior a un año de las participaciones con vencimiento final superior a un año será traspasada al capítulo de «Deudores» del activo circulante.



En este sentido, y como soporte extracontable de las participaciones hipotecarias, sería aconsejable que el Fondo dispusiese de registros con información detallada de las participaciones hipotecarias clasificadas por fecha de formalización y de vencimiento de los préstamos hipotecarios ligados a las mismas, por tramos de tipos de interés, por tipo de bien garante de dichos préstamos hipotecarios, por tipo y finalidad de los mismos, por distribución geográfica, etc. Además, debería ser posible reconstruir el movimiento anual de entradas, salidas y traspasos del saldo del epígrafe en el que se reflejan contablemente las participaciones hipotecarias.

#### b) *Bonos de titulización hipotecaria*

Los bonos de titulización hipotecaria emitidos por el Fondo con vencimiento superior a un año tienen la misma consideración que cualquier otra emisión de bonos u obligaciones y, por tanto, deberían registrarse dentro del capítulo «Acreedores a largo plazo», como débitos representados por valores negociables.

Los bonos se considerarán suscritos, y es recomendable que figuren, por tanto, en el pasivo del balance, desde el momento en que, abierto el plazo de suscripción, el adquirente haya hecho el pago o la provisión de fondos, aunque no se haya cerrado el plazo de suscripción.

Aquella parte de los bonos que tenga vencimiento inferior a un año debería clasificarse en el capítulo «Acreedores a corto plazo».

De nuevo, sería necesario que el Fondo dispusiese de registros extracontables con información detallada relativa a los bonos de titulización hipotecaria, clasificados por serie, tipo de interés (distinguiendo entre fijo y variable), fecha de vencimiento de cada serie, calendario de amortizaciones de principal e intereses, etc. Además, debería ser posible reconstruir el movimiento anual de entradas, salidas y traspasos del saldo del epígrafe en el que se reflejan contablemente dichos bonos.

### **ASPECTOS CONTABLES DE OTROS EPIGRAFES**

A continuación, comentamos algunos aspectos específicos relativos a la valoración y contabilización de determinadas partidas del balance que pueden ofrecer dudas.

#### a) *Inmovilizado*

En cuanto al inmovilizado material, la principal duda surge respecto al registro de los inmuebles dados de alta como consecuencia de adjudicaciones por ejecución de la garantía de un crédito hipotecario de dudoso cobro.

El criterio más adecuado en este caso sería contabilizar el inmueble por su valor de mercado, estimado por la valoración independiente de una entidad de tasación registrada en el Banco de España, sin exceder del coste del activo que se compensa. En cualquier caso, y aplicando el principio de prudencia valorativa, deberían mantenerse las provisiones y fondos de saneamiento específicos que hubieran sido creados con anterioridad a la adjudicación.

Únicamente sería aconsejable registrar beneficios en el momento de la venta del inmueble adjudicado una vez aplicada la correspondiente provisión para insolvencias específicamente dotada. En caso de que el inmueble no haya sido enajenado una vez transcurridos dos años desde su adjudicación, debería registrarse la depreciación correspondiente, aplicando para ello el calendario previsto por la Circular 4/1991 del Banco de España en su norma vigésimo novena, que establece los siguientes porcentajes de cobertura (siempre que no se disponga de una tasación independiente actualizada):

Más de dos años, sin exceder de tres .....	25%
Más de tres años, sin exceder de cinco .....	50%
Más de cinco años .....	75%

#### b) *Moneda extranjera*

Los Fondos de Titulización Hipotecaria podrán realizar inversiones y recibir financiación en moneda extranjera. Los débitos y créditos realizados en moneda extranjera deberían denominarse contablemente en la moneda en que se vaya a producir el reembolso, valorada al cambio medio del mercado de divisas de contado de la fecha a que se refiera el balance o, en su defecto, del último día hábil de mercado anterior. En el caso de que se trate de una divisa no cotizada en el mercado de Madrid, es aconsejable que se apliquen las cotizaciones de los mercados internacionales (tomando como divisa base el dólar) y, en caso de duda, se debería aplicar siempre el principio de prudencia valorativa.

Las diferencias que se vayan produciendo tanto al alza como a la baja respecto al cambio histórico deberán tratarse de la siguiente manera:



- Si proceden de inversiones financieras temporales a corto plazo y de alta liquidez, se deberían registrar con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- Si proceden de débitos o créditos, las diferencias negativas se deberían imputar a resultados, mientras que las positivas se recogerían en una cuenta de periodificación de pasivo hasta el momento en que se realicen o en la medida en que se vayan reconociendo diferencias en cambio negativas por igual o superior importe en cada grupo homogéneo.

- Si proceden de la tesorería, las diferencias negativas o positivas se deberían abonar o cargar, respectivamente, a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando una operación denominada en divisas esté cubierta con otra operación a plazo en divisas, el quebranto o beneficio resultante de comparar el cambio original con el cambio asegurado debería periodificarse a lo largo de la vida de la operación. No obstante, a las fechas de cierre de los balances intermedios hasta la fecha de finalización de la operación y de su cobertura se reflejaría en una cuenta transitoria, del signo que corresponda, la diferencia entre el tipo de cambio histórico y el tipo de cambio medio del mercado de divisas.

#### c) *Inversiones financieras temporales*

Los Fondos de Titulización Hipotecaria podrán adquirir temporalmente carteras de negociación con el fin de cubrir desfases temporales entre el calendario de vencimiento del principal e intereses de las participaciones hipotecarias y de los bonos de titulización hipotecaria.

Los valores que adquieran deberían registrarse en el inicio de la operación por el precio de adquisición, que incluiría el total de los desembolsos dinerarios realizados y/o comprometidos más los gastos inherentes a la operación de adquisición. No formarían parte del precio de adquisición ni los intereses devengados y no vencidos en el momento de la compra (cupón corrido) ni los intereses por aplazamiento en el pago.

En cada balance intermedio antes del vencimiento final sería aconsejable ajustar el valor de la inversión al precio de mercado del día de balance, o, en su defecto, del último día hábil anterior a la fecha de balance. Cuando el mercado cotice cupón, el precio de mercado no incluiría el cupón

corrido. Las diferencias que se produzcan por las variaciones de valoración a precios de mercado deberían contabilizarse con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### d) *Financiación subordinada*

Los Fondos de Titulización Hipotecaria podrán emitir financiación subordinada con el fin de aportar una mayor garantía a los titulares de los bonos de titulización hipotecaria.

Las financiaciones subordinadas deberían registrarse en el capítulo «Acreedores a largo plazo», sin perjuicio de que, cuando el plazo remanente hasta el vencimiento sea inferior a un año, se clasificasen como «Acreedores a corto plazo». Sería aconsejable que se registrasen como partida independiente y recogerán todas las financiaciones que, a efectos de prelación de créditos, se sitúen detrás de los acreedores comunes, sea cual sea su instrumentación.

#### e) *Provisión para insolvencias*

Tal y como indicábamos en el apartado de principios y normas de valoración, los Fondos de Titulización Hipotecaria deberían aplicar los mismos criterios establecidos por la Circular 4/1991 del Banco de España, en lo que respecta a la provisión para insolvencias en el caso de que los saldos deudores, y en especial las participaciones hipotecarias, no sean atendidos a su vencimiento.

En consecuencia, pasarían a la situación contable de dudosos, en razón a su morosidad, las cuotas a cobrar de las participaciones hipotecarias o préstamos, en general, y los valores de renta fija y demás débitos vencidos y no cobrados cuando hayan transcurrido tres meses desde su vencimiento.

También se considerarían como de dudoso cobro los débitos, vencidos o no, en los que se presenten dudas razonables sobre el reembolso total en el momento y forma previstos contractualmente, sea por incurrir su titular en situaciones que supongan un deterioro de su solvencia o por otras causas. Se incluyen, entre otros, los saldos reclamados judicialmente por el Fondo, aquellos sobre los que el deudor haya suscitado litigio de cuya resolución dependa su cobro y los activos cuyos titulares estén en situación de suspensión de pagos o de quita y espera.

La clasificación del principal como dudoso implicaría, simultáneamente, la de sus intereses y



comisiones, si procede, pendientes de pago y, en su caso, la de los gastos pagados reclamables al interesado.

Siguiendo la normativa del Banco de España se considerarían de muy dudoso cobro y se darían de baja del activo del balance, con pase a cuentas de orden y aplicación de las provisiones constituidas, las participaciones hipotecarias, valores de renta fija y demás saldos deudores, vencidos o no, cuyos titulares estén declarados en quiebra o concurso de acreedores o sufran un deterioro notorio e irrecuperable de su solvencia, así como los saldos impagados a los tres años desde su pase a la situación de dudosos; este plazo será de seis años en las operaciones que cuenten con garantía hipotecaria (participaciones hipotecarias) o cuando medien circunstancias objetivas que mejoren las expectativas de recuperabilidad.

El pase contable de los activos de muy dudoso cobro a cuentas de orden no debería interrumpir las negociaciones y actuaciones legales tendientes a lograr su recuperación.

No se deberían registrar como productos, en tanto no se cobren, los intereses de las operaciones clasificadas como de dudoso cobro. La morosidad de una cuota debería suponer la interrupción del devengo de intereses de toda la operación, así como el traspaso a dudosos, en el mismo día de su vencimiento, de las siguientes cuotas que resulten impagadas.

A los activos clasificados como dudosos en función de su morosidad se les debería aplicar los porcentajes de cobertura, en función del tiempo transcurrido desde el vencimiento de la deuda, establecidos en la norma undécima de la Circular 4/1991 del Banco de España, y, en concreto, se aplicaría a las participaciones hipotecarias el llamado «calendario largo» específico para aquellas operaciones con garantía hipotecaria. Estas provisiones no serán de aplicación cuando exista un valor de tasación actualizado de la garantía hipotecaria superior al importe de la deuda.

También debería ser de aplicación la llamada «regla del 25 por 100» por la que cuando los importes vencidos y no cobrados, tanto en concepto de principal como de intereses y gastos, superan el 25 por 100 de la deuda pendiente de cobro o bien la deuda impagada tiene una antigüedad total o parcial igual o superior a un año, es obligatorio clasificar el riesgo total como de dudoso cobro.

Finalmente, la prórroga o reinstrumentación simple de las operaciones de reembolso proble-

mático no interrumpiría su morosidad, ni debería producir su reclasificación como operaciones ordinarias, salvo que se aporten nuevas garantías.

#### f) *Operaciones de cobertura*

Los Fondos de Titulización Hipotecaria pueden realizar operaciones de cobertura con el objetivo de reducir el riesgo de tipo de cambio o de tipo de interés de las transacciones realizadas, siempre y cuando sean identificadas explícitamente. De hecho, las operaciones de cobertura adquieren una importancia decisiva en estas instituciones, como instrumento limitador del riesgo.

Salvo en las operaciones a plazo con divisas, tomadas como operaciones de cobertura, cuyo tratamiento queda descrito en el punto b) anterior, los beneficios y quebrantos resultantes deberían llevarse a pérdidas y ganancias de manera simétrica a los ingresos y gastos del elemento cubierto. Entre tanto, los cobros y pagos correspondientes a las liquidaciones que se hayan efectuado deberían registrarse en una cuenta transitoria a incluir dentro del capítulo de «Cuentas diversas».

Las normas contables por las que sería aconsejable que se rigieran las operaciones de cobertura son:

- Futuros financieros: Se registrarían en el momento de la contratación y hasta el momento de cierre de la posición o de vencimiento del contrato en el epígrafe «Futuros financieros sobre tipos de interés» dentro de las cuentas de riesgo y compromiso, por el nominal de los valores depósitos que se contraten.

Los fondos depositados en concepto de margen inicial tendrían la consideración contable de depósito cedido, registrándose en la cuenta «Otras Cuentas» del epígrafe «Tesorería» del balance.

Las diferencias de cotización que se produzcan se reconocerían contablemente en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los pagos o diferencias negativas y los cobros o diferencias positivas que resulten de estas operaciones se registrarían en las cuentas de periodificación, de activo o pasivo según proceda. Los saldos periodificados se traspasarían al epígrafe «Cargos por futuros financieros de cobertura» o «Abonos por futuros financieros de cobertura», del debe y haber, respectivamente, de la cuenta de pérdidas y ganancias de manera simétrica al reconocimiento del devengo de los elementos cubiertos o de los incrementos o disminuciones de valor de los mismos.

- Opciones contratadas en mercados organizados: Deberían registrarse en el momento de su contratación y hasta el momento de cierre de la posición o de vencimiento del contrato, en el epígrafe «Opciones sobre tipos de interés» de las cuentas de riesgo y compromiso, por el valor nominal de los elementos subyacentes, es decir, por el nominal sobre el que se calculen los intereses pactados, comprendidos en los contratos de compraventa de dichas opciones, ya sean de compra (*call*) o de venta (*put*).

Los derechos resultantes de las opciones compradas se reflejarían en la cuenta de «Opciones compradas», que se incluirían dentro del epígrafe «Cartera de valores a corto plazo». Las diferencias que surjan como consecuencia de la comparación diaria del valor contable con los precios de mercado, deberían contabilizarse en una cuenta transitoria dentro del capítulo de «Ajustes por periodificación», del activo o pasivo del balance, según proceda, traspasándose el saldo a las cuentas «Quebrantos en opciones» o «Productos en opciones», del debe o haber, respectivamente, de la cuenta de pérdidas y ganancias, de manera simétrica al reconocimiento del devengo de los productos y costes de los elementos cubiertos, o

de los incrementos o disminuciones de valor de los mismos.

- Los acuerdos sobre tipo de interés futuro y las permutas financieras deberían recogerse en las correspondientes rúbricas de las cuentas de riesgo y compromiso. Los pagos o diferencias negativas y los cobros o diferencias positivas que resulten de estas operaciones de cobertura se registrarían en las cuentas de «Ajustes por periodificación» de activo o pasivo, según proceda. El saldo se traspasaría a la cuenta de pérdidas y ganancias dentro de la cuenta «Otros» del capítulo «Gastos financieros», si el resultado es pérdida, o dentro de la cuenta «Otros» del capítulo «Beneficios en venta y amortización de activos financieros», si el resultado es beneficio, de manera simétrica al reconocimiento del devengo de los productos o costes de los elementos cubiertos o de los incrementos o disminuciones de valor de los mismos.

#### NOTA

(1) Artículo 2.º del RD 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.