

Noviembre 2017

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Procedimiento para la contratación del servicio de valoración de determinados activos en el marco del proceso de resolución de Catalunya Banc

Expediente 11/2017



ÍNDICE

PRIMERA.- INTRODUCCIÓN.....	3
SEGUNDA.- OBJETO DE LA CONTRATACIÓN	3
TERCERA.- PLAN DE TRABAJO	4
3.1 Trabajos a realizar y plazo de ejecución	4
3.2 Información disponible	4
3.3 Metodología de valoración.....	4
CUARTA.- INFORMACIÓN A PROPORCIONAR POR LAS EMPRESAS LICITADORAS EN SU OFERTA TÉCNICA.....	5





PRIMERA.- INTRODUCCIÓN

El FROB es una entidad de Derecho público con personalidad jurídica propia y plena capacidad pública y privada para el desarrollo de sus fines que se rige por lo establecido en la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión (en adelante, Ley 11/2015), si bien ex. DT 3ª, "Los procedimientos administrativos y judiciales iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley serán tramitados y resueltos de acuerdo con la normativa aplicable antes de la citada entrada en vigor", es decir, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 9/2012, de 14 de noviembre.

De acuerdo con ello, y en el marco del proceso de venta de Catalunya Banc (CX), en el año 2015 se procedió a la venta de una cartera de préstamos de la entidad denominada "Cartera Hércules", operación que se estructuró mediante la transmisión de la mayor parte de la cartera a un fondo de titulización de activos (FTA). La operación contó con el apoyo financiero del FROB, como autoridad de resolución, mediante la concesión de una serie de garantías al FTA, conforme es práctica habitual en las ventas de carteras en el mercado.

Sin embargo, con carácter previo al cierre de la venta de la cartera se detectaron una serie de activos cuyo traspaso al FTA no era posible por diversas razones y que, por tanto, debían permanecer en el balance de CX. A este respecto, y en virtud de las garantías otorgadas, el FROB quedaba obligado a garantizar al comprador de CX la ausencia de perjuicio en la entidad, en determinados supuestos, como consecuencia de la modificación del perímetro de los activos a transferir.

SEGUNDA.- OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

En consecuencia, y conforme lo indicado en la cláusula anterior, el presente procedimiento tiene como objeto la contratación por parte del FROB de una empresa que se encargue, principalmente, de valorar los activos que se encuentren dentro del alcance de la garantía otorgada. No obstante, los trabajos a realizar están definidos más detalladamente en la cláusula tercera siguiente de este pliego.

A efectos informativos, se estima que los activos a valorar serán aproximadamente 1.061 con el siguiente detalle:

- 35 préstamos con garantía hipotecaria.
- 45 préstamos sin garantía hipotecaria.
- 981 inmuebles procedentes de procesos de adjudicación, en algunos casos todavía con remanente hipotecario.

En su gran mayoría se trataba de préstamos minoristas para la adquisición de vivienda habitual. Se trata de una cartera de baja calidad en la que en muchos casos la garantía fue ejecutada.

Es importante señalar que se trata de un perímetro "vivo" que podrá variar en la medida que se hayan podido producir algunas ventas o amortizaciones, pero en el que no se pueden incorporar nuevos activos al perímetro de valoración.

Adicionalmente a la labor de valoración, que es el objeto principal de este contrato, habrá una tarea complementaria que consistirá en una validación de la información facilitada y de trazabilidad del préstamo original con el inmueble actual, mediante la revisión documental correspondiente.



TERCERA.- PLAN DE TRABAJO

3.1 Trabajos a realizar y plazo de ejecución

Las tareas a realizar por parte de la empresa adjudicataria serán las siguientes:

- a) Contrastar, mediante la revisión de la información documental disponible, que los activos reclamados se encuadran en las categorías objeto de la garantía, de acuerdo con las instrucciones que facilitará el FROB para su correcta clasificación.
- b) Realizar una validación de los datos económicos relativos a cada activo, que haya cumplido con el apartado a) anterior, para verificar que la información facilitada es correcta. Los datos económicos revisados abarcarán, entre otros, el saldo vivo a la fecha de valoración, los flujos económicos obtenidos de dichos activos, las tasaciones, la información adicional de los inmuebles, la situación contable de los préstamos (PL/NPL), etc. Se entiende por "flujos económicos": amortización, intereses, comisiones, importes percibidos en concepto de contraprestación por la venta de los activos, arrendamientos o por cualquier otro concepto análogo o similar a los anteriores desde marzo 2014 hasta el 15 de abril de 2015.
- c) Estimar el Valor Razonable a fecha de 15 de abril de 2015 de los activos anteriores, tanto los inmuebles como los activos financieros.
- d) Presentar un informe final que incluya los resultados y conclusiones de todos los trabajos realizados, así como la valoración individualizada de los activos y el detalle de la metodología utilizada.

3.2 Información disponible

La empresa adjudicataria contará con la siguiente información para realizar los trabajos:

- Relación de activos reclamados con información como saldo vivo a la fecha de valoración, los flujos recibidos durante el periodo considerado, clasificación los préstamos (PL/NPL), tasaciones disponibles, información sobre los inmuebles, etc.
- Información soporte que permita identificar los activos que se iban a vender inicialmente y los que finalmente se traspasaron de forma que se pueda identificar el perímetro sobre el que se deberá realizar el trabajo.
- Información documental: escrituras, autos de adjudicación, notas simples que permita hacer la trazabilidad de los préstamos hasta la adjudicación y la venta en los casos que proceda.

En la medida de lo posible se intentará obtener la información complementaria que la empresa adjudicataria solicite y que se considere por el FROB necesaria para la adecuada ejecución de los trabajos.

3.3 Metodología de valoración

A continuación se presentan las principales líneas para realizar la valoración de los activos:

- **Préstamos con garantía:** valoración mediante un descuento de flujos contractuales empleando una tasa efectiva equivalente que refleje el riesgo asociado al deudor y su pérdida esperada, y teniendo en cuenta el valor de la garantía. En cuanto a la garantía, se analizará si la hipoteca es de primer rango, y en aquellos casos en los que no lo sea, se estimará el importe que el acreedor del rango anterior consumiría el valor de la garantía asociada al crédito; para el importe residual que quedara “no garantizado” se utilizará la metodología de valoración de créditos sin garantía.
- **Préstamos sin garantía:** métodos de valoración comúnmente aceptados para esta tipología de activos.
- **Inmuebles:** Se propone como metodología la aplicación de la evolución del índice de precios de vivienda publicado por el Ministerio de Fomento para cada provincia sobre las tasaciones facilitadas y actualizar el valor a la fecha de valoración (15 de abril de 2015). En el caso de no disponer de ninguna, será la empresa adjudicataria la encargada de hacer la valoración con su mejor saber.

Sobre estas recomendaciones el experto podrá utilizar al efecto los métodos y criterios de valoración que, bajo su responsabilidad, considere adecuados.

CUARTA.- INFORMACIÓN A PROPORCIONAR POR LAS EMPRESAS LICITADORAS EN SU OFERTA TÉCNICA

A efectos de proceder a realizar la valoración de la oferta técnica de acuerdo a los criterios de adjudicación establecidos en la cláusula séptima del Pliego de Cláusulas Particulares, las empresas licitadoras deberán presentar, tanto en formato papel como electrónico¹ (fichero Excel en soporte CD o pen drive), la información sobre los miembros del equipo asignado al proyecto que se indica a continuación.

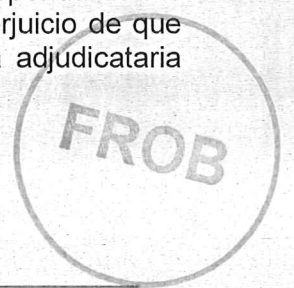
Para cada miembro del equipo se especificará, conforme al modelo incluido en este PPT como **Anexo 1**:

- a) Nombre completo.
- b) Perfil profesional actual en la empresa².
- c) Dedicación en el proyecto. Se indicará en porcentaje de su tiempo que será dedicado a la realización o supervisión de las tareas descritas en la cláusula tercera.
- d) Función o rol a desempeñar en el proyecto. En especial, se identificará a la persona responsable de la ejecución del proyecto en caso de resultar adjudicatario.
- e) Área actual en la empresa.
- f) Número de años de experiencia en valoración de activos inmobiliarios y en carteras de préstamos.

Cualquier miembro del equipo del que no se aporte su porcentaje de dedicación al proyecto, no será considerado como parte de la oferta a efectos de valoración. Asimismo, no se tendrán en cuenta los equipos de apoyo cuya participación sea puntual o dependa de las necesidades del proyecto, así como los “Senior Sponsor” o similares, sin perjuicio de que durante la ejecución del contrato pueda resultar necesario que la empresa adjudicataria

¹ En caso de discrepancia prevalecerá la versión en formato papel.

² Socio, Senior Manager/Director, Gerente, Jefe de equipo/Senior, Junior, o equivalentes.



refuerce el equipo propuesto con personal de la misma o de otras áreas de la entidad de cara al buen fin de los trabajos.

En todo caso, el FROB se reserva el derecho a solicitar a cualquier empresa licitadora, durante todo el proceso de adjudicación, información adicional sobre los miembros del equipo de trabajo asignado a efectos de acreditar la veracidad de la información aportada.



Anexo 1. Composición del equipo de trabajo asignado

Nombre completo	Perfil Profesional	Dedicación en el proyecto (%)	Función/rol en el proyecto	Área	Años de experiencia valoración activos inmobiliarios	Años de experiencia valoración carteras de préstamos

