

Ampliación Informe pericial

OBJETO

Ampliación de la pericia solicitada mediante Auto de 30 de noviembre de 2022 del Juzgado Central de Instrucción nº 4 dentro de las diligencias previas procedimiento abreviado 42/2017

En Madrid, 14 de marzo de 2023

Teodoro Fernández Hernández

Alvaro López González

1 ÍNDICE

1	Pronunciación taxativa sobre lo establecido en el auto apartado Quinto “Impacto del déficit de provisiones en la cuenta de pérdidas y ganancias”.....	4
1.1	Análisis contable individual de los inmuebles adjudicados	4
1.2	diciembre de 2015 (Circular 4/2004)	4
1.2.1	¿En qué porcentaje, el BP minoró el VNC de los activos adjudicados de la muestra, si es que lo hizo?	4
1.2.2	¿qué déficit de provisiones existiría en la muestra analizada por los peritos a diciembre de 2015?	5
1.2.3	En el caso de sobrevaloración de inmuebles de la muestra, ¿qué déficit de provisiones existiría a diciembre de 2015? Alternativamente, se calculará la simulación expuesta en el apartado CUARTO del auto.	6
1.2.4	¿Cuál sería el impacto en la cuenta anual de pérdidas y ganancias de BP en el año 2015? Alternativamente, se calculará la simulación expuesta en el apartado CUARTO de este auto.....	8
1.3	diciembre de 2016 (Circular 4/2016)	8
1.3.1	¿En qué porcentaje, el BP minoró el VNC de los activos adjudicados de la muestra, si es que lo hizo?	8
1.3.2	¿qué déficit de provisiones existiría en la muestra analizada por los peritos a diciembre de 2016?	9
1.3.3	En el caso de sobrevaloración de inmuebles de la muestra, ¿qué déficit de provisiones existiría a diciembre de 2016? Alternativamente, se calculará la simulación expuesta en el apartado CUARTO del auto.	11
1.3.4	¿Cuál sería el impacto en la cuenta anual de pérdidas y ganancias de BP en el año 2016? Alternativamente, se calculará la simulación expuesta en el apartado CUARTO de este auto.....	14
2	Consideraciones generales sobre la aplicación de la CBE 4/2004 a la muestra seleccionada.....	15
2.1	Consignación del VNC del inmueble previo a la calificación como activo adjudicado.	15
2.2	VNC a la entrada en balance como activo adjudicado y durante los años sucesivos hasta diciembre de 2016. Sobre la minoración del valor contable del mismo (año/s que se produjo) en los términos previstos en la Circular (puntos 32 a 41).	16
2.3	Sobre la liberación de provisiones y la justificación del aumento de valor contable desde la fecha de alta como adjudicado y años subsiguientes hasta diciembre de 2016.....	17
3	Otros	18
3.1	Documentación facilitada por Auditores en atención al requerimiento de información realizado por el JCI nº 4 (12 diciembre de 2022)	18
3.2	Documentación facilitada por Banco Santander en atención al requerimiento de información realizado por el JCI nº 4 (12 diciembre de 2022).....	18

3.3	Registro de los 100 adjudicados. Indicación de si tiene tasación admisible a diciembre de 2016, tasación alternativa o sin tasación utilizable	19
4	ANEXOS.....	22
4.1	Análisis contable individual de los inmuebles adjudicados	22
4.2	Cálculos “ad hoc” sobre los adjudicados de la muestra.....	22

A las preguntas planteadas en el auto emitido a 30 de noviembre de 2022 correspondiendo a las Diligencias previas Procedimiento Abreviado 42/2017 (acontecimiento 204756)

1 PRONUNCIACIÓN TAXATIVA SOBRE LO ESTABLECIDO EN EL AUTO APARTADO QUINTO “IMPACTO DEL DÉFICIT DE PROVISIONES EN LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS”.

1.1 ANÁLISIS CONTABLE INDIVIDUAL DE LOS INMUEBLES ADJUDICADOS

Este análisis figura en anexo nº 1

1.2 DICIEMBRE DE 2015 (CIRCULAR 4/2004)

1.2.1 ¿En qué porcentaje, el BP minoró el VNC de los activos adjudicados de la muestra, si es que lo hizo?

En 71 inmuebles de los 99 activos adjudicados analizados en 2015¹ se han observado déficits de provisiones, consecuentemente **minorando adicionalmente sus VNC**, por:

- Incumplimiento contable en el *reconocimiento inicial del activo adjudicado e impedimento de su posterior revaluación*²
- Incumplimiento contable en la aplicación de *calendario de provisiones*³, de acuerdo a lo establecido en el Anejo IX de la Circular 4/2004 del Banco de España.
- Incumplimiento contable en la *aplicación del RDL 2/2012*⁴ de 3 de Febrero de saneamiento del sistema financiero.
- Tasaciones que *no acreditan la corrección de la valoración*⁵ declarada a diciembre de 2015.

Por esta razón el VNC 2015 declarado por el BP se reduce de 325 M€ a 253 M€, que representa una reducción del 22,2% sobre el importe declarado.

Etiquetas de fila	Nº	Dic15_VNC	Déficit 2ª pericia a dic15	Déficit adicional 3ª pericia a 2015	Total déficit 2015
Tasación no admisible a diciembre de 2015	74	241.316.930	51.117.994	10.560.254	61.678.248
Sin tasación alternativa	53	163.093.888	28.651.673	-	28.651.673
Con tasación alternativa	21	78.223.0424	22.466.321	10.560.254	33.026.575
Tasación admisible a diciembre de 2015	25	84.360.398	10.465.002	0	10.465.002
no existía	1	-	-	-	-
Total general	100	325.677.328	61.582.995	10.560.254	72.143.250

¹ Un inmueble que completa los 100 adjudicados analizados se adjudicó en 2016 SU- 000-000-060-095

² En línea con la explicación del Finding # 1 del informe OSI ESPOP 1146 “On-site Inspection to Banco Popular Español, on assets foreclosed in payment of debt” (párrafos 6 a 12 y Finding # 1)

³ En línea con la explicación del Finding # 1 del informe OSI ESPOP 1146 “On-site Inspection to Banco Popular Español, on assets foreclosed in payment of debt” (párrafos 13 a 18 y Finding # 1)

⁴ En línea con la explicación del Finding # 1 del informe OSI ESPOP 1146 “On-site Inspection to Banco Popular Español, on assets foreclosed in payment of debt” (párrafos 19 a 22 y Finding # 1)

⁵ En línea con la explicación ofrecida en el informe pericial de 14 de diciembre de 2021 (marco contable párrafos 3 a 10 y valoraciones no admisibles a 31.12.2016 párrafos 192 y ssg.)

1.2.2 ¿qué déficit de provisiones existiría en la muestra analizada por los peritos a diciembre de 2015?

Por los conceptos reconocimiento inicial, calendario y RDL 2/2012, el déficit calculado sobre VNC a 2015 asciende a 61,5 M€. Adicionalmente, se ha estimado un déficit complementario de 10,6 M€ por incorrección de las valoraciones de las tasaciones disponibles y admisibles a 2015.

En total el importe de déficit de provisiones para la muestra de 99 inmuebles adjudicados alcanza un importe total conjunto de -72.143.250 euros a diciembre de 2015. Este importe total conjunto ha eliminado duplicidades por pérdidas que tienen origen en dos o más incumplimientos de los citados en el punto anterior.

1.2.2.1 Déficit detectado siguiendo los criterios de la OSI-2016-ESPOP-1146 trasladados a la posición de 31.12.2015 (cálculo efectuado en la segunda pericia septiembre 2022)

En cuanto al déficit desarrollado y calculado en la segunda pericia de septiembre 2022 siguiendo los criterios establecidos en la OSI-2016-ESPOP-1146, lo desagregamos en tres partidas: i) incumplimiento contable en el reconocimiento inicial del activo adjudicado y posterior liberación de provisiones; ii) no aplicación de calendario de provisiones por antigüedad; iii) mínimos requerimientos de provisión en aplicación del RDL 2/2012 de saneamiento del sistema financiero. El importe total de dichos déficits alcanza para la muestra de 99 inmuebles adjudicados un importe de 61.582.995 euros. Este cálculo está detallado en la información facilitada al juzgado en la tabla granular de 100 inmuebles adjudicados que se ha calculado (anexo nº 2) de acuerdo al informe de inspección citado

Déficit detectados en la OSI-2016-ESPOP-1146				
nº tasaciones	Reconocimiento Inicial	Antigüedad	RDL 2/2012	Deficit mínimo OSI-ESPOP
99	5.881.095	15.561.033	40.140.867	61.582.995

Para la muestra realizada, de acuerdo a los cálculos realizados en la OSI-ESPOP-1146 para determinar el **reconocimiento inicial del activo adjudicado** conforme al párrafo 32 Anexo IX CBE 4/2004 en vigor hasta el 30 de septiembre de 2016, ha resultado un **déficit de 5.881.095 euros**.

Para la muestra realizada, de acuerdo a los cálculos realizados en la OSI-ESPOP-1146 para determinar la **mínima cobertura de los activos adjudicados que permanecen en el balance del Banco Popular por un excesivo periodo de tiempo** conforme al párrafo 35 del Anexo IX CBE 4/2004 en vigor hasta el 30 de septiembre de 2016, a resultado un **déficit de 15.561.033 euros**.

Para la muestra realizada, de acuerdo a los cálculos realizados en la OSI-ESPOP-1146⁶ para determinar los **mínimos requerimientos de provisión conforme al RDL 2/2012**, de acuerdo al artículo 1, anexo 1 párrafo 1 y 5, a resultado un **déficit de 40.140.867 euros**

El cálculo de estas partidas se ha obtenido conforme a lo descrito en el informe de la pericia de 9 de septiembre de 2022

⁶ En este caso hemos aplicado el límite inferior, es decir, solo hemos considerado aquellos inmuebles adjudicados antes del 31 de diciembre de 2011.

1.2.2.2 Déficit detectado en las valoraciones de los inmuebles adjudicados a 31.12.2015

En el apartado 1.2.3 se recogen las diferencias de valoración entre el valor de tasación para la pericia y para Banco Popular

1.2.2.3 Deducción de duplicidades en ambos análisis. Déficit conjunto de inmuebles adjudicados a 31.12.2015

A continuación, se presenta el importe desagregado de déficits deduciendo las duplicidades entre el déficit detectado por los conceptos de reconocimiento inicial, calendario y el RDL 2012, y los déficits en las valoraciones de inmuebles adjudicados.

Déficits calculados en pericia de sep. 2022 tomando criterios de la OSI-2016-ESPOP-1146							
	nº tasaciones	Reconocimiento Inicial	Antigüedad	RDL 2/2012	Déficit mínimo a 2015 siguiendo criterio OSI	Déficit adicional por valoraciones	Déficit conjunto
Tasación no admisible a dic2015	74				51.117.994	10.560.254	61.678.248
sin tasación alternativa	53				28.651.673	Desconocido	28.651.673
con tasación alternativa	21				22.466.321	10.560.254	33.026.575
Tasación admisible a dic2016	25				10.465.002	0	10.465.002

En definitiva, el impacto de provisiones en las cuentas de 31 de diciembre de 2015 ascendería a un mínimo de 72.143.250 euros, añadiendo a esté el impacto que pudiera existir por la incorrecta valoración de las 53 tasaciones no admisibles sin tasación alternativa.

	nº tasaciones	Dic15 VNC	Déficit conjunto	Dic15 VNC ajustado
Tasación no admisible a dic2015	74	241.316.930	61.678.248	179.638.682
sin tasación alternativa	53	163.093.888	28.651.673	134.442.215
con tasación alternativa	21	78.223.042	33.026.575	45.196.467
Tasación admisible a dic2015	25	84.360.398	10.465.002	73.895.396

Total general	99	325.677.328	72.143.250	253.534.078
----------------------	-----------	--------------------	-------------------	--------------------

Dichos importes se presentan de manera granular en el anexo nº 2

1.2.3 En el caso de sobrevaloración de inmuebles de la muestra, ¿qué déficit de provisiones existiría a diciembre de 2015? Alternativamente, se calculará la simulación expuesta en el apartado CUARTO del auto.

La Entidad utiliza tasaciones no admisibles como base de referencia en la contabilización de los adjudicados a diciembre de 2015. Esta circunstancia se ha detectado en 74 casos, que totalizan 284 M€ en valor de tasación y 241 M€ en valor contable, en ambos casos a fecha diciembre de 2015.

La situación de tasaciones no admisibles sin tasación alternativa en cuanto a su afectación al déficit, es opinión de los peritos que no es posible estimar el déficit de valoración, lo que no implica que no estuvieran sobrevalorados. El cuadro que se muestra a continuación explica las diferencias entre Banco Popular y los resultados de la pericia mostrando las tasaciones aplicadas por Banco Popular y las aplicadas en la Pericia.

	nº tasaciones	Valores Banco Popular		Valores Pericia		Déficit pericia VCN1-VCN2
		Dic_15 VNC1	Dic_15 Tasación aplicada por Banco Popular	Dic_15 Tasación aplicada Pericia	Dic_15 VNC2	
Tasación no admisible a dic2015	74	241.316.930 €	284.417.256 €		(1) + (2)	(3) + (4)
sin tasación alternativa	53	163.093.888 €	<i>tasaciones no válidas</i> 192.933.496 €	<i>"sin tasación alternativa"</i>	(1) "Importe Desconocido" valor máximo 134.442.215 €	(3) 28.651.861 € valor mínimo
con tasación alternativa	21	78.223.042 €	<i>Tasaciones no válidas</i> 91.483.760 €	<i>Con valor alternativo</i> 53.379.313 €	(2) 45.196.467 €	(4) 33.026.387 €
Tasación admisible a dic2015	25	84.360.398 €	<i>Tasaciones válidas</i> 99.072.761 €	<i>Tasaciones válidas</i> 99.072.761 €	73.895.396 €	10.465.002 €
Total general	99	325.677.328 €			<i>valor máximo</i> 253.534.078 €	Déficit mínimo -72.143.250 €

(4) del importe de 33.026.387 €, corresponden al déficit adicional por incorrecta valoración de tasaciones 10.560.254 euros.

Como consecuencia el VNC de la muestra de 99 inmuebles adjudicados se reduciría en esta cantidad pasando de 325 M€ de VNC en 2015 a un valor máximo estimado por los peritos de 253M€.

En relación al traslado de los activos adjudicados de junio de 2017 a diciembre de 2015 para el cálculo del VCN en 2015, el resultado de esta simulación es el de una disminución de 198,6 M€ en el VCN 2015 una vez trasladados los activos adjudicados de junio 2017. Desde una perspectiva contable esta simulación no tiene soporte regulatorio y por tanto no deduciría su importe en provisiones.

Comparando este cuadro con el realizado para 2016 se observa que el número de tasaciones no admisibles sin tasación alternativa se incrementa de 24 a 53 con lo que el importe de déficit desconocido pudiera ser mayor al no aplicarse ningún ajuste por valoración del activo adjudicado.

1.2.3.1 Simulación solicitada a la Pericia. Traslado al VCN de los activos adjudicados de junio de 2017⁷ a diciembre del 2015 y cálculo del déficit de provisiones.

Se comparan para 97 inmuebles por salida en 2017 de dos inmuebles y entrada en 2016 de un inmueble. Se aplican los mismos supuestos realizados en el apartado del ejercicio 2016

Junio 2017 Valoraciones	Dic15 Valoraciones	Diferencia Valoraciones 06.2017 / 12.2015	Diferencia VCN 06.2017 / 12.2015
174.222.236	382.844.765	-208.622.529	-198.647.487

La diferencia entre ambas valoraciones es una suposición de que el activo adjudicado se encontraba sobrevalorado a diciembre de 2015, pero desde una perspectiva contable este dato no es admisible como déficit de provisiones como se describe en el punto 1.3.3.2 de este informe.

El cuadro a continuación muestra una comparación de la diferencia VCN 0617-1215 con el déficit conjunto OSI/pericia, que se desagrega en la calificación dada por los peritos a las tasaciones como admisibles-no admisibles a 2015.

⁷ Este dato sería de mayo del 2017 que es la fecha de la caída del Banco Popular

	nº tasaciones	VNC Junio 2017	VCN Dic 2015	Diferencia VCN 0617-1215	Déficit conjunto OSI/Pericia
Tasación no admisible a diciembre 2015	73	91.611.754	241.029.010	- 149.417.256	61.678.248
sin tasación alternativa	52	55.339.170	162.805.968	- 107.466.798	28.651.673
con tasación alternativa	21	36.272.584	78.223.042	- 41.950.458	33.026.575
Tasación admisible a diciembre 2015	24	34.853.723	84.083.954	- 49.230.231	10.433.245
Total general	97	126.465.477	325.112.964	- 198.647.487	72.111.493

Este cuadro se refiere a aquellas adjudicados que son comunes a 2015 y 2017 dentro de esta simulación

1.2.4 ¿Cuál sería el impacto en la cuenta anual de pérdidas y ganancias de BP en el año 2015?

Alternativamente, se calculará la simulación expuesta en el apartado CUARTO de este auto.

El impacto en la cuenta anual de pérdidas y ganancias de BP en el año 2015 es por un importe mínimo de 72 M€, sin tener en cuenta el efecto fiscal.

En relación al traslado del valor de los activos adjudicados consignado en junio de 2017 a diciembre de 2015 para el cálculo del VCN en 2015, el resultado de esta simulación es el de una disminución de 198,6 M€ en el VCN 2015 una vez trasladados los valores de los activos adjudicados de junio 2017 a diciembre de 2015.

Desde una perspectiva contable esta simulación no tiene soporte regulatorio y por tanto no cabe la exigencia de una corrección en la cuenta anual de pérdidas y ganancias.

1.3 DICIEMBRE DE 2016 (CIRCULAR 4/2016)

1.3.1 ¿En qué porcentaje, el BP minoró el VNC de los activos adjudicados de la muestra, si es que lo hizo?

Sólo en dos inmuebles de los 100 activos adjudicados analizados no se detectaron déficits de provisiones en 2016. En los otros 98 casos⁸ analizados se han observado déficits de provisiones, consecuentemente no calculando sus VNC conforme a la regulación vigente, por:

- Incumplimiento contable en el *reconocimiento inicial del activo adjudicado e impedimento de su posterior revaluación*⁹
- Incumplimiento contable en la aplicación de *calendario de provisiones*¹⁰ por permanencia en balance superior a la media del periodo previsto en la política de ventas del Banco.

⁸ De estos 98 casos hay 93 que, o bien tienen déficit por valoración o tienen déficit por los incumplimientos detectados en la OSI. En los cinco restantes no tienen déficit por la OSI y no se ha podido determinar si tienen déficit por valoración al no disponer de tasación válida o alternativa.

⁹ En línea con la explicación del Finding # 1 del informe OSI ESPOP 1146 "On-site Inspection to Banco Popular Español, on assets foreclosed in payment of debt" (párrafos 6 a 12 y Finding # 1)

¹⁰ En línea con la explicación del Finding # 1 del informe OSI ESPOP 1146 "On-site Inspection to Banco Popular Español, on assets foreclosed in payment of debt" (párrafos 13 a 18 y Finding # 1)

- c) Incumplimiento contable en la *aplicación del RDL 2/2012*¹¹ de 3 de Febrero de saneamiento del sistema financiero.
- d) Tasaciones que no acreditan la corrección de la valoración¹² declarada a diciembre de 2016.

1.3.2 ¿qué déficit de provisiones existiría en la muestra analizada por los peritos a diciembre de 2016?

Para la muestra de 100 inmuebles adjudicados, el importe total de déficit de provisiones alcanza un importe total de -155,4 M€ a diciembre de 2016. Por esta razón el VNC 2016 declarado por el Banco Popular se reduce a 208,9 M€, que representa una reducción del 43% sobre el importe declarado.

Este importe total deviene de: a) déficit detectados en la OSI-2016-ESPOP-1146; b) déficit detectado en la pericia de 14 de diciembre de 2021 por incorrección de las valoraciones de los inmuebles adjudicados; y c) importe adicional por aportación de cuatro¹³ nuevas tasaciones en el marco de la aportación adicional de información llevado a cabo en diciembre de 2022. Este importe total conjunto ha eliminado duplicidades por pérdidas que tienen origen en dos o más incumplimientos de los citados en el punto anterior.

1.3.2.1 Déficit detectado en la OSI-2016-ESPOP-1146 (41.084.345 euros)

En cuanto al déficit detectado en la OSI-2016-ESPOP-1146 este lo desagregamos en tres partidas: i) incumplimiento contable en el reconocimiento inicial del activo adjudicado y posterior liberación de provisiones; ii) no aplicación de calendario de provisiones por antigüedad; iii) mínimos requerimientos de provisión en aplicación del RDL 2/2012 de saneamiento del sistema financiero. El importe total de dichos déficits alcanza para la muestra de 100 inmuebles adjudicados un importe de 41.084.345 euros. Este cálculo está detallado en la información facilitada al juzgado en la tabla granular de 100 inmuebles adjudicados que se ha calculado (anexo nº 2) de acuerdo al informe de inspección.

Déficit detectados en la OSI-2016-ESPOP-1146				
nº tasaciones	Reconocimiento Inicial	Antigüedad	RDL 2/2012	Deficit mínimo OSI-ESPOP
100	1.955.628	10.309.499	28.819.218	- 41.084.345

- a) Para la muestra realizada, de acuerdo a los cálculos realizados en la OSI-ESPOP-1146 para determinar el **reconocimiento inicial del activo adjudicado** conforme al párrafo 32 Anexo IX CBE 4/2004 en vigor hasta el 30 de septiembre de 2016, y a los párrafos 128 y 137 del Anexo IX CBE 4/2004 en vigor desde el 1 de octubre de 2016, a resultado un déficit de 1.955.628 euros.
- b) Para la muestra realizada, de acuerdo a los cálculos realizados en la OSI-ESPOP-1146 para determinar la mínima cobertura de los activos adjudicados que permanecen en el balance

¹¹ En línea con la explicación del Finding # 1 del informe OSI ESPOP 1146 "On-site Inspection to Banco Popular Español, on assets foreclosed in payment of debt" (párrafos 19 a 22 y Finding # 1)

¹² En línea con la explicación ofrecida en el informe pericial de 14 de diciembre de 2021 (marco contable párrafos 3 a 10 y valoraciones no admisibles a 31.12.2016 párrafos 192 y ssg.)

¹³ Tres por la aportación de los auditores y una por parte de Banco Santander

del Banco Popular por un excesivo periodo de tiempo conforme al párrafo 35 del Anexo IX CBE 4/2004 en vigor hasta el 30 de septiembre de 2016, y al párrafo 137 del Anexo IX CBE 4/2004 en vigor desde el 1 de octubre de 2016, a resultado un déficit de 10.309.499 euros.

- c) Para la muestra realizada, de acuerdo a los cálculos realizados en la OSI-ESPOP-114614 para determinar los mínimos requerimientos de provisión conforme al RDL 2/2012, de acuerdo al artículo 1, anexo 1 párrafo 1 y 5, así como al párrafo 7 del Anexo IX CBE 4/2004 en vigor desde el 1 de octubre de 2016, a resultado un déficit de 28.819.218 euros

1.3.2.2 Déficit detectado en las valoraciones de los inmuebles adjudicados

Dentro de este apartado, en el último cuadro, se recogen las diferencias de valoración entre el valor de tasación para la pericia y para Banco Popular.

Del análisis de la muestra se puede concluir que, en base a la metodología adoptada en el informe pericial de 14 de diciembre de 2021, descrita en su apartado 4.1, y considerando: a) las tasaciones adicionales aportadas por PWC en el marco de aportación adicional llevado a cabo en diciembre de 2022, y b) la documentación adicional aportada por Banco Santander; los activos adjudicados seleccionados en la muestra debieron presentar, al menos, una valoración contable estimada en 143,5 M€ menos que la reportada en las cuentas de diciembre de 2016.¹⁵ Para el cálculo de este déficit únicamente se ha tenido en consideración la corrección de las valoraciones de los activos adjudicados al Banco Popular por su impacto en las provisiones y, por ende, en las cuentas anuales de la entidad.

Dicho cálculo se muestra en el siguiente cuadro:

Situación de la tasación a dic 16	Nº de Inmuebles	VNC Dic_2016	Importe tasación alternativa a dic 2016	VNC alternativo Dic 2016	Déficit pericia a dic 2016
Tasación no admisible a diciembre 16	88	309.079.273			-143.547.814
Sin tasación alternativa	24	73.509.772	desconocido	desconocido	desconocido
Con tasación alternativa	64	235.569.501	115.281.592	92.021.688	-143.547.814
Tasación admisible a diciembre 16	12	55.273.005			0
Total general	100	364.352.278			-143.547.814

La Entidad utiliza tasaciones no admisibles como base de referencia en la contabilización de los adjudicados a diciembre de 2016. Esta circunstancia se ha detectado en 88 casos, que totalizan 397,2 M€ en valor de tasación y 309,1 M€ en valor contable, en ambos casos a fecha diciembre de 2016.

De los 88 casos en los que, a juicio de los peritos, la tasación no se considera admisible, hay 24 casos para los que no se dispone de tasación alternativa. Para dichos 24 casos, es opinión de los peritos que no es posible estimar el déficit de valoración, lo que no implica que no estuvieran sobrevalorados. El cuadro que se muestra a continuación complementa el cuadro resumen anterior explicitando las diferencias entre Banco Popular y los resultados de la pericia.

¹⁴ En este caso hemos aplicado el límite inferior, es decir, solo hemos considerado aquellos inmuebles adjudicados antes del 31 de diciembre de 2011.

¹⁵ En el primer informe pericial, de fecha 14 de diciembre de 2021, el déficit consignado por estos motivos fue de 135 M€. La diferencia entre 135 M€ y los 143,5 M€ se debe al uso de tres tasaciones aportadas por PWC y una en la entrega adicional del Banco Santander para la realización de la actual pericia que no figuraban en el inventario originalmente aportado por el Banco Santander.

	nº tasaciones	Valores Banco Popular		Valores Pericia		Déficit pericia VCN1-VCN2
		Dic_16 VNC1	Dic_16 Tasación aplicada por Banco Popular	Dic_16 Tasación aplicada Pericia	Dic_16 VNC2 (alternativo)	
Tasación no admisible a dic2016	88	309.079.273 €	397.200.437 €		(1) + (2)	(3) + (4)
sin tasación alternativa	24	73.509.772 €	<i>tasaciones no válidas 89.417.458 €</i>	<i>"sin tasación alternativa"</i>	(1) "Importe Desconocido" valor máximo 73.509.771 €	(3) <i>déficit desconocido</i>
con tasación alternativa	64	235.569.501 €	<i>Tasaciones no válidas 307.782.979 €</i>	<i>Con valor alternativo 115.281.592 €</i>	(2) 92.021.688 €	(4) -143.547.814 €
Tasación admisible a dic2016	12	55.273.005 €	<i>Tasaciones válidas 68.193.800 €</i>	<i>Tasaciones válidas 68.193.800 €</i>	55.273.005 €	0
Total general	100	364.352.278 €			<i>valor máximo 220.804.464 €</i>	Déficit mínimo -143.547.814 €

1.3.2.3 Deducción de duplicidades en ambos análisis. Déficit conjunto.

A continuación, se presenta el importe desagregado de déficits deduciendo las duplicidades entre el déficit detectado en la OSI y en la pericia de 14 de diciembre de 2021, considerando, como se ha dicho, la información adicional facilitada a partir de diciembre de 2022.

En definitiva, el impacto de provisiones en las cuentas de 31 de diciembre de 2016 ascendería a un mínimo de 155,4 M€. Nótese que a dicho impacto habría que añadir el que pudiera existir por la incorrecta valoración de las 24 tasaciones no admisibles sin tasación alternativa.

Como consecuencia el VNC de la muestra de 100 inmuebles adjudicados se reduciría como mínimo en esta cantidad pasando de 364 M€ a 208,9 M€.

	nº tasaciones	Déficit detectados en la OSI-2016-ESPOP-1146						
		Reconocimiento Inicial	Antigüedad	RDL 2/2012	Deficit mínimo OSI-ESPOP	Déficit pericia a dic16	Déficit adicional a OSI-ESPOP	Déficit conjunto
Tasación no admisible a dic2016	88	1.898.182	7.764.056	26.472.497	- 36.134.736	- 143.547.814	- 114.336.609	- 150.471.345
sin tasación alternativa	24	-	4.031.086	2.700.947	- 6.732.033	Desconocido	Desconocido	- 6.732.033
con tasación alternativa	64	1.898.182	3.732.970	23.771.550	- 29.402.703	- 143.547.814	- 114.336.609	- 143.739.312
Tasación admisible a dic2016	12	57.445	2.545.443	2.346.721	- 4.949.609	-	-	- 4.949.609
Total general	100	1.955.628	10.309.499	28.819.218	- 41.084.345	- 143.547.814	- 114.336.609	- 155.420.954

	nº tasaciones	Dic16 VNC	Déficit conjunto	Dic16 VNC ajustado
Tasación no admisible a dic2016	88	309.079.273	-150.471.345	158.607.928
sin tasación alternativa	24	73.509.772	- 6.732.033	66.777.739
con tasación alternativa	64	235.569.501	-143.739.312	91.830.189
Tasación admisible a dic2016	12	55.273.005	- 4.949.609	50.323.396

Total general	100	364.352.278	-155.420.954	208.931.324
----------------------	------------	--------------------	---------------------	--------------------

Dichos importes se presentan de manera granular en el anexo nº 2

1.3.3 En el caso de sobrevaloración de inmuebles de la muestra, ¿qué déficit de provisiones existiría a diciembre de 2016? Alternativamente, se calculará la simulación expuesta en el apartado CUARTO del auto.

En base a la metodología adoptada en el informe pericial de 14 de diciembre de 2021, descrita en su apartado 4.1, los activos adjudicados seleccionados en la muestra debieron presentar, al menos, una valoración contable estimada en 143,5 M€ menos que la reportada en las cuentas de diciembre de 2016. Para el cálculo de este déficit únicamente se tuvieron en consideración la corrección de las valoraciones de los activos adjudicados al Banco Popular.

La suma total de todos los conceptos que dan lugar a déficit son: a) errónea liberación de provisiones en el reconocimiento inicial del adjudicado (-1,96 M€); b) no aplicación del calendario por antigüedad (-10,3 M€); c) inaplicación del RD-L 2/2012 (-28,8 M€); y d) incorrección de las valoraciones de los inmuebles adjudicados (-114 M€). El importe del déficit total es 155 M€, este importe es un mínimo de déficit pues para 24 adjudicados no se han aportado tasaciones válidas ni tasaciones alternativas que pudieran dar lugar a que el importe del déficit fuera mayor por disminución del valor de los inmuebles adjudicados.

El importe de 155,4 M€ a resultas del cálculo de la primera pericia se distribuiría en 114,3 M€ por incorrección de las valoraciones de los inmuebles adjudicados y el importe restante estaría integrado en el importe de los déficits detectados en la OSI (41 M€). Tras eliminar duplicidades para evitar mismas pérdidas por distintos conceptos.

En relación al traslado de los activos adjudicados de junio de 2017 a diciembre de 2016 para el cálculo del VCN en 2016, el resultado de esta simulación es el de una disminución del VNC 2016 de 237 M€.

Desde una perspectiva contable esta simulación no tiene soporte regulatorio y por tanto no cabe la exigencia de una corrección en la cuenta anual de pérdidas y ganancias

1.3.3.1 Simulación solicitada a la Pericia. Traslado de VCN de los activos adjudicados de junio de 2017¹⁶ a diciembre del 2016 y cálculo del déficit de provisiones.

Para realizar la simulación solicitada, ha de tenerse en cuenta la salida de inventario en dicho periodo de dos inmuebles¹⁷

En el siguiente cuadro se presentan la suma de los valores de tasación de los 98 activos adjudicados tanto a diciembre de 2016 como a junio de 2017.

	Nº de activos	Suma de Dic16_VNC	Suma de Jun17_VCN	Diferencia de VNC	Suma de dic16_tasación	Suma de Jun17_Tasación	Diferencia de valores de tasación
Total general	98	363.818.629	126.498.307	237.320.322	464.720.705	174.261.939	290.458.765

La diferencia entre la suma del valor neto contable de los adjudicados en diciembre de 2016 y el valor neto contable a junio de 2017 se explica, principalmente, por la diferencia en los valores de referencia utilizados para el cálculo de dichos valores netos contables, es decir, por la diferencia entre las tasaciones o valoraciones utilizadas.

El cuadro a continuación muestra una comparación de la diferencia VCN 0617-VCN1216 con el déficit conjunto OSI/pericia, que se desagrega en la calificación dada por los peritos a las tasaciones como admisibles-no admisibles.

Situación de la tasación a dic 16	Nº de Inmuebles	Dic16_VNC	Jun17_VCN	Diferencia de VNC	Déficit conjunto Pericia + OSI
Tasación no admisible a Dic 16	86	308.545.624	101.299.114	207.246.510	-150.359.989
Sin tasación alternativa	22	77.150.431	26.808.549	46.200.405	-6.620.676
Con tasación alternativa	64	231.395.193	74.490.566	161.046.105	-143.739.312
Tasación admisible a Dic 16	12	55.273.005	25.199.193	30.073.812	-4.949.609
Total general	98	363.818.629	126.498.307	237.320.322	-155.309.598

Dichos importes se presentan de manera granular en el anexo nº 2

¹⁶ Este dato sería de mayo del 2017 que es la fecha de la caída del Banco Popular

¹⁷ Dos salidas en 2017: VI- 000-000-092-232 y VI- 000-000-092-896, nº 43 y 45 de la muestra

1.3.3.2 Cálculo del déficit de provisiones

Los peritos quieren remarcar que realizan esta simulación dando un resultado de 237 M€ por la diferencia que se manifiesta en el cuadro anterior, pero este análisis no puede usarse, desde una perspectiva contable como determinante del déficit de provisiones en 2016.

Asimismo, como se manifestó en el primer informe pericial, con los datos que se disponen, “no es posible llegar a una conclusión completa sobre la veracidad de la posición contable a 31 de diciembre de 2016, entendiendo esta como valor neto contable. Para llegar a esta conclusión se ha de comprender la trazabilidad del crédito desde la concesión, su proceso de recuperación o adjudicación, y el proceso de tasación. La pericia se limita a valorar el proceso de tasación mediante los datos suministrados por Banco Santander y que ha complementado con la información solicitada al ECB con motivo de la OSI realizada” (sic primer informe pericial).

En este sentido, se han observado determinados hechos que nos impiden ser concluyentes en esta pericia a consecuencia de la deficiente calidad del dato de la información suministrada. Esta falta de conclusión se produce por la no localización de un número determinado de tasaciones por Banco Santander, y la deficiente o incorrecta documentación aportada para hacer una correcta valoración de los activos adjudicados, como se ha podido constatar en el análisis de los inventarios facilitados y más concretamente en las tasaciones seleccionadas a través de la muestra de inmuebles adjudicados (sic primer informe pericial).

La situación expuesta en el párrafo anterior, junto con la falta de un expediente completo de cada operación, conduce a la imposibilidad de concluir sobre la adecuación de la posición contable mostrada en el inventario.

El siguiente cuadro desagrega las diferencias en valor neto contable y en importes de tasación, según la admisibilidad o no de la valoración a diciembre de 2016:

	Nº de activos	Suma de Dic16_VNC	Suma de Jun17_VCN	Diferencia de VNC	Suma de dic16 Tasación	Suma de Jun17 Tasación	Diferencia de valores de tasación
Tasación no admisible a Dic 16	86	308.545.624	101.299.114	207.246.510	396.526.905	143.096.028	253.430.877
Sin tasación alternativa	22	72.976.123	26.775.718	46.200.405	88.743.926	43.388.171	45.355.755
Con tasación alternativa	64	235.569.501	74.523.396	161.046.105	307.782.979	99.707.857	208.075.122
Tasación admisible a Dic 16	12	55.273.005	25.199.193	30.073.812	68.193.800	31.165.912	37.027.888
Total general	98	363.818.629	126.498.307	237.320.322	464.720.705	174.261.939	290.458.766

Se plantean tres supuestos de acuerdo al planteamiento de la pericia de 14 de diciembre de 2021:

- Sobre los 22 inmuebles que a 31 de diciembre de 2016 y junio 2017 permanecían en balance para los que no se ha dispuesto de tasación admisible ni tasación alternativa: los peritos han manifestado que la valoración utilizada como valor de referencia para determinar el valor contable a fecha de junio 2017 no era admisible de acuerdo al criterio contable. Por tanto, el ejercicio de trasladar el VNC de junio de 2017 a diciembre del 2016 no permite establecer ninguna conclusión desde el punto de vista contable. Las causas de no admisión se recogen en el informe de la pericia de 14 de diciembre de 2021 y las fichas individuales para cada inmueble adjudicado (ej.: no ECO, informes de valoración estadísticas, no entrega de documentación, entrega de certificados, condicionantes invalidantes, mala asignación de titularidad, no correspondencia con finca de inventario, etc.).

La diferencia para estos inmuebles entre el VNC 2017 y VNC 2016 es de 46,2 M€, mientras la diferencia en las tasaciones utilizadas como valor de referencia entre diciembre de 2016 y junio de 2017 es de 45,4 M€). Por el contrario, el déficit mínimo detectado por la OSI alcanza 6,6 M€.

- b) Sobre los 12 inmuebles que a 31 de diciembre de 2016 tenían una tasación admisible, a juicio de los peritos, la existencia de cualquier otra tasación a fecha de junio de 2017 no cuestionaría la validez contable del registro a 31.12.2016. Se recuerda que, como también se indicó en el primer informe pericial: *La decisión sobre si una tasación se considera admisible se ha basado en el cumplimiento de la normativa contable nacional de las entidades de crédito y de la Orden ECO. El hecho de que una tasación se considere admisible no implica necesariamente que la tasación no contenga errores o deficiencias [...] De igual manera, el hecho de que una tasación se considere admisible, no implica que su valoración sea la única posible, pues en el marco de una valoración, pueden existir diferentes hipótesis, todas ellas válidas, que arrojen diferentes valores de tasación, todos ellos eventualmente admisibles* (sic primer informe pericial).

La diferencia para estos inmuebles entre el VNC 2017 y VNC 2016 es de 30 M€. El déficit conjunto detectado entre la OSI y la pericia alcanza los 5M €.

- c) Sobre los restantes 64 inmuebles para los que la tasación utilizada como base para obtener el valor contable a diciembre de 2016 se ha considerado no admisible, pero sí que se ha admitido alguna valoración alternativa, admisible a juicio de los peritos¹⁸: La diferencia entre el VNC a junio de 2017 y el VNC a diciembre de 2016 es de 161 M€. Por el contrario, el déficit conjunto detectado entre la OSI y la pericia alcanza los 143,7 M€. Para este conjunto de activos, la suma de los valores de tasación reportados en el inventario a junio de 2017 asciende a 99,7 M€, mientras la suma de los valores de tasación adoptados por los peritos como valoración alternativa, asciende a 115,3 M€.

1.3.4 ¿Cuál sería el impacto en la cuenta anual de pérdidas y ganancias de BP en el año 2016?

Alternativamente, se calculará la simulación expuesta en el apartado CUARTO de este auto.

El impacto en la cuenta anual de pérdidas y ganancias de BP en el año 2016 de los déficits detectados por la OSI unidos, eliminando duplicidades, a los detectados en el marco de esta pericia, por el uso de tasaciones no admisibles, asciende a 155,4 M€, sin tener en cuenta el efecto fiscal.

En relación al traslado de los activos adjudicados de junio de 2017 a diciembre de 2016 para el cálculo del VCN en 2016, el resultado de esta simulación es el de una diferencia de 237 M€. Es importante señalar que, desde una perspectiva contable, esta simulación no tiene soporte regulatorio y por tanto no cabe la exigencia de una corrección en la cuenta anual de pérdidas y ganancias.

¹⁸ Los detalles de las tasaciones admisibles aparecen recogidos en los informes individualizados aportados en el anejo 2 de este informe.

2 CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA APLICACIÓN DE LA CBE 4/2004 A LA MUESTRA SELECCIONADA

La distribución de los años de adjudicación de los adjudicados de la muestra opinática es la que se muestra en la tabla siguiente.

Año de adjudicación	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
número adjudicados	3	46	14	11	3	5	13	1	2	2	100

2.1 CONSIGNACIÓN DEL VNC DEL INMUEBLE PREVIO A LA CALIFICACIÓN COMO ACTIVO ADJUDICADO.

Más allá de los cálculos contables realizados por la inspección “OSI-2016-ESPOP-1146” la pericia no puede consignar el VNC del activo financiero previo a la calificación como activo adjudicado. Principalmente, por no constar el importe de las provisiones constituidas del derecho financiero y las posteriormente aplicadas al inmueble adjudicado.

Provisiones iniciales en el momento contable del activo adjudicado

Como explica el informe de inspección “OSI-2016-ESPOP-1146” Banco Popular registró sus activos adjudicados de una manera singular, pues, en lugar de registrar los activos adjudicados por su valor neto contable como dispone la norma, los activos fueron inicialmente registrados por su valor bruto contable y a continuación ajustados por provisiones, las así llamadas provisiones iniciales, que deducido al Valor Bruto Contable (VBC) resultaba en el “valor neto contable”.

Conforme a dicho informe, el Banco Popular podía liberar las provisiones iniciales cuando el valor de la tasación se incrementaba. De acuerdo a la normativa vigente aquellas provisiones iniciales no podían ser liberadas, aunque después del cambio normativo de septiembre 2016 se permitió este criterio contable.

Dado que BPE fue incapaz de proporcionar ninguna información sobre las “provisiones iniciales” liberadas, estas fueron estimadas por el equipo inspector, quien consideró que habían sido liberadas cuando el total de provisiones a la fecha de inspección eran inferiores a las requeridas a la fecha de su primer registro en balance.

Veracidad de la posición contable en el momento de la adjudicación

Los datos suministrados por Banco Santander con motivo de esta ampliación pericial y que la pericia ha complementado con la información previamente solicitada al ECB (determinación del déficit del reconocimiento inicial) con motivo de la OSI realizada, no permiten determinar el VNC del derecho financiero previo a la calificación como activo adjudicado.

Con los datos que se disponen, no es posible llegar a una conclusión completa sobre la veracidad de la posición contable al momento de la adjudicación, entendiendo esta como valor neto contable. Para llegar a esta conclusión se ha de comprender la trazabilidad del crédito desde la concesión, su proceso de recuperación o adjudicación, y el proceso de tasación.

El peritaje no dispone de expediente completo que recoja todo el proceso de reconocimiento de los inmuebles de la muestra opinática. Como elemento principal¹⁹, no se dispone del importe

¹⁹ Otros elementos serían: Importe bruto registrado por los activos financieros aplicados a adquirir el inmueble adjudicado (composición desglosada de la deuda bruta); Gastos activados que supongan

de las provisiones, tanto las constituidas como cobertura del derecho financiero como las posteriormente aplicadas en el inmueble adjudicado.

Es por todo ello que no podemos asegurar la veracidad contable de los VNC de los 100 inmuebles de la muestra opinática, más allá de lo determinado en la estimación del reconocimiento inicial del VNC en el momento de adjudicación que realizó la inspección para cada uno de los inmuebles.

2.2 VNC A LA ENTRADA EN BALANCE COMO ACTIVO ADJUDICADO Y DURANTE LOS AÑOS SUCESIVOS HASTA DICIEMBRE DE 2016. SOBRE LA MINORACIÓN DEL VALOR CONTABLE DEL MISMO (AÑO/S QUE SE PRODUJO) EN LOS TÉRMINOS PREVISTOS EN LA CIRCULAR (PUNTOS 32 A 41).

No existe un expediente completo que recoja todo el proceso de reconocimiento de los 100 inmuebles adjudicados, así como de la evolución en el tiempo que va desde la concesión del préstamo que dio lugar al adjudicado hasta la fecha que ha fijado la pericia de 31 de diciembre de 2016. Por todo ello, no es posible para esta pericia la determinación de un histórico de valores netos contables de cada activo adjudicado desde su entrada en balance como activo adjudicado y durante los años sucesivos hasta diciembre de 2014.

Como se describe en el informe de inspección “OSI-2016-ESPOP-1146, se puede “estimar” la provisión inicial para un adjudicado por la diferencia de VNC de la fecha de adjudicación (2007, 2008, etc.) y el VNC obtenido del inventario que soporta los balances a 2016. De igual modo, la inspección, ante la imposibilidad de obtener el dato de manera cierta y robusta, estimó el valor de la deuda bruta del activo financiero que dio origen al activo adjudicado (campo DBRUBE ya referido en la segunda ampliación pericial). Este cálculo se realizó haciendo uso de la herramienta “FLESB 2016” y los inventarios que soportan los balances del BPE. Posteriormente, sobre dicha estimación inicial, la inspección calculó los déficits por calendario de provisiones (antigüedad) y por aplicación del RDL 2/2012. A tal fin, la inspección determinó un déficit por los diferentes conceptos a esa fecha. Pero dada las herramientas utilizadas (FLESB e Inventarios de adjudicados) para la fecha fija del 2016, no se puede distinguir la trazabilidad (aumentos y disminuciones de provisión) del importe de la provisión desde el momento de la adjudicación hasta la fecha de diciembre de 2016, tan sólo el déficit final a 2016.

La pericia ha repetido el mismo ejercicio metodológico de la inspección para determinar el déficit en 2015 haciendo uso del FLESB a 2015 pero con las significadas limitaciones para este ejercicio que ya se señalaban en el informe de septiembre de 2022: a) no calidad del dato (fiabilidad); b) falta de veracidad de la información de los campos reportados; y, c) falta de conciliación contable (el FLESB no es un reporte contable).

Las deficiencias señaladas para el fichero FLESB 2015 se podrían resolver en el transcurso de una inspección tratando con los gestores de la empresa en funcionamiento BPE, sin embargo, resultan irresolubles en el momento actual. Considerando que si, en el marco de una inspección en curso, y con la Entidad en pleno funcionamiento, el Banco Popular no fue capaz de proporcionar una información suficientemente robusta y adecuada al equipo de inspección, parece lógico entender que Banco Santander no puede aportar más información para resolver las deficiencias señaladas en el FLESB.

mayor valor contable bruto del activo adjudicado; intereses devengados incorporados contablemente al principal de los créditos.

Al no disponer de la trazabilidad de las provisiones desde el momento de la adjudicación hasta los cierres de ejercicio no es posible la determinación de un histórico de valores netos contables de cada activo adjudicado. En particular se requeriría para cada fecha de ejercicio: a) Valor bruto contable de cada activo adjudicado; b) Provisión total aplicada a cada activo adjudicado; c) los Gastos activados que se hayan incorporado al valor bruto contable de cada activo adjudicado; d) Tasación o valoración utilizada para su contabilización a cada fecha; e) Provisiones por aplicación de calendario establecido en la Circular 4/2004 del Banco de España, (puntos 32 a 41), para cada activo adjudicado; e) Provisión por aplicación del RDL 2/2012 de 3 de febrero de saneamiento del sector Financiero, aplicación del citado RDL, y f) el porcentaje de provisión aplicado.

2.3 SOBRE LA LIBERACIÓN DE PROVISIONES Y LA JUSTIFICACIÓN DEL AUMENTO DE VALOR CONTABLE DESDE LA FECHA DE ALTA COMO ADJUDICADO Y AÑOS SUBSIGUIENTES HASTA DICIEMBRE DE 2016

La documentación aportada a esta pericia por Banco Santander con motivo de esta ampliación pericial y que la pericia ha complementado con la información ya dispuesta en las pericias anteriores no permite determinar la liberación de provisiones y la justificación del aumento de valor contable en los términos en que se produjo.

Básicamente por: a) la metodología del BPE en la determinación de la provisión en el reconocimiento inicial como también señaló el informe de inspección “OSI-2016-ESPOP-1146” ($VBC - Provisión = VNC$); b) la falta de trazabilidad de las provisiones desde el momento de la adjudicación hasta los cierres de cada ejercicio, pues no se dispone del dato y soporte documental contable que explique la variación de la provisión en ejercicios sucesivos, especialmente en el periodo 2007-2012 que es donde se concentra el 82% de la muestra; y, c) Inexistencia de justificación documental y regulatoria que pueda explicar los eventuales movimientos de los valores netos contables de cada activo adjudicado.

3 OTROS

3.1 DOCUMENTACIÓN FACILITADA POR AUDITORES EN ATENCIÓN AL REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN REALIZADO POR EL JCI Nº 4 (12 DICIEMBRE DE 2022)

Como parte de la documentación se encuentran 9 informes de tasaciones/valoración correspondiente a sus papeles de trabajo de los ejercicios 2015, 2016 y junio de 2017, que son coincidentes con los 100 activos de la muestra seleccionada por los peritos.

De estos 9 informes aportados solo en 3 casos las tasaciones (SU-000-000-059-833, adjudicado número 54 de la muestra; SU-000-000-055-164, adjudicado nº 85; y SU-000-000-010-509, adjudicado nº 145) constituyen un valor añadido al trabajo de la pericia que disponía de las tasaciones aportadas para los ejercicios de 2014, 2015, 2016 y junio de 2017.

Tras considerar esta información, las diferencias en los datos con respecto al primer informe pericial se muestran a continuación:

Muestra	Auditor	Id_Prinx	Déficit Primer informe pericial a 2016	Déficit Pericia Recalculada 2016	Déficit OSI + Pericia a 2016
54	2	SU-000-000-059-833	-1.155.798	-39.608	-39.608
85	5	SU-000-000-055-164	-3.845.037	-4.084.858	-4.084.858
145	7	SU-000-000-010-509	No aplica	-6.068.225	-6.068.225

Estas diferencias explican que el importe consignado del déficit en el primer informe pericial que era de 135 M€, se aumente en 5,2 M€

En todo caso, el análisis realizado por el auditor se corresponde únicamente al año en el que han sido seleccionados en sus muestras, no disponiendo de una secuencia temporal respecto a cada uno de los adjudicados. Por tanto, no se ha dispuesto en la información facilitada por los auditores de la secuencia contable individual de cada inmueble (fecha de alta como adjudicado y años subsiguientes hasta diciembre de 2016) y en consecuencia no se puede determinar si se produjo un incremento inadecuado del valor contable del mismo y si conllevo la liberación de provisiones.

La información aportada por los auditores se complementa con la información entregada con fecha 17 de marzo de 2021 como respuesta al requerimiento de fecha 24 de febrero de 2021, en el que se aportaron 164 papeles de trabajo correspondientes al procedimiento de auditoria "Resumen del proceso de retasación de la cartera de adjudicados" correspondiente a la auditoria de los estados financieros del Banco Popular correspondientes al semestre finalizado el 30 de junio de 2017.

3.2 DOCUMENTACIÓN FACILITADA POR BANCO SANTANDER EN ATENCIÓN AL REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN REALIZADO POR EL JCI Nº 4 (12 DICIEMBRE DE 2022)

La documentación aportada por BS se constituye en su mayor parte por: a) escrituras o daciones en pago como título de transmisión de la propiedad; b) tasaciones y valoraciones de inmuebles para el momento de la adjudicación; y c) fichas de alta en contabilidad que esta pericia

desestima casi en su totalidad porque no muestran los datos necesarios para confirmar la veracidad contable del VNC a la fecha de adjudicación.

La falta de documentación para determinar el importe de las provisiones iniciales, que ya se observó durante el ejercicio de la inspección en BPE como empresa en actividad, no ha sido salvada durante esta pericia con la documentación aportada por Banco de Santander.

De las tasaciones aportadas solo en 3 casos las tasaciones, adjudicados números 1, 47 y 51, constituyen un valor añadido al trabajo de la pericia que disponía de las tasaciones aportadas para los ejercicios de 2014, 2015, 2016 y junio de 2017.

Muestra	Id_Prinx	Déficit Primer informe pericial a 2016	Déficit total OSI + Pericia a 2016
1	SU-000-000-058-022	Tasación 2016 no varía el déficit previamente calculado	2.034.989
47	VI-000-000-093-551	Tasación alternativa nueva para 2015. No genera déficit	37.225
51	SU-000-000-143-463	Tasación 2016 supone una alternativa a la 1ª pericia y genera incremento de déficit (3.169.084 euros)	3.169.084

3.3 REGISTRO DE LOS 100 ADJUDICADOS. INDICACIÓN DE SI TIENE TASACIÓN ADMISIBLE A DICIEMBRE DE 2016, TASACIÓN ALTERNATIVA O SIN TASACIÓN UTILIZABLE

Combinar con las fichas del análisis individual donde se indica para el PRIMEX (identificación del inmueble adjudicado) que tasación se ha aplicado en su caso.

Prinx	nº orden	Tasación válida a dic16	Tasación alternativa a dic 16	Tasación válida a dic15	tasación alternativa a dic15
SU-000-000-058-022	1	NO	SI	NO	NO
SU-000-000-053-683	2	NO	SI	NO	SI
SU-000-000-053-672	3	NO	SI	NO	SI
SU-000-000-053-681	4	NO	SI	NO	SI
SU-000-000-053-686	5	NO	SI	NO	SI
SU-000-000-053-673	6	NO	SI	NO	SI
SU-000-000-053-682	7	NO	SI	NO	SI
SU-000-000-000-016	8	NO	SI	NO	SI
SU-000-000-000-021	9	NO	SI	NO	SI
SU-000-000-000-023	10	NO	SI	NO	SI
SU-000-000-000-026	11	NO	SI	NO	SI
SU-000-000-010-547	12	NO	SI	NO	NO
SU-000-000-010-471	13	NO	NO	NO	NO
SU-000-000-005-989	14	NO	NO	NO	NO
SU-000-000-019-221	15	NO	SI	NO	NO

SU-000-000-010-632	16	NO	SI	NO	NO
SU-000-000-083-743	17	SI	NA	SI	NA
SU-000-000-083-742	18	SI	NA	SI	NA
SU-000-000-055-077	19	SI	NA	NO	SI
SU-000-000-056-913	20	SI	NA	SI	NA
SU-000-000-010-582	21	SI	NA	SI	NA
SU-000-000-083-744	22	NO	NO	NO	NO
SU-000-000-134-981	23	SI	NA	SI	NA
SU-000-000-134-982	24	NO	SI	SI	NA
SU-000-000-053-848	25	SI	NA	SI	NA
SU-000-000-081-347	26	NO	SI	NO	NO
SU-000-000-035-510	27	NO	SI	NO	NO
SU-000-000-056-849	28	NO	SI	NO	NO
SU-000-000-056-129	29	NO	NO	NO	NO
SU-000-000-056-132	30	NO	NO	NO	NO
SU-000-000-064-499	31	SI	NA	SI	NA
SU-000-000-010-510	32	SI	NA	SI	NA
SU-000-000-058-370	33	NO	SI	NO	SI
LC-000-000-029-205	35	NO	SI	NO	SI
SU-000-000-060-095	37	SI	NA	SI	NA
VI-000-000-085-473	38	NO	NO	NO	NO
VI-000-000-085-474	39	NO	NO	NO	NO
VI-000-000-085-475	40	NO	NO	NO	NO
VI-000-000-087-464	41	SI	NA	SI	NA
VI-000-000-092-232	43	NO	NO	NO	NO
VI-000-000-092-896	45	NO	NO	SI	NA
VI-000-000-093-551	47	NO	NO	NO	SI
LC-000-000-033-135	49	NO	SI	NO	NO
SU-000-000-143-463	51	NO	SI	no existía	NA
SU-000-000-003-941	53	NO	NO	NO	NO
SU-000-000-059-833	54	NO	SI	NO	SI
SU-000-000-003-025	55	NO	SI	NO	SI
ED-000-000-083-955	57	SI	NA	SI	NA
SU-000-000-018-140	59	NO	SI	NO	NO
SU-000-000-019-225	60	NO	SI	NO	NO
SU-000-000-019-220	61	NO	SI	NO	NO
SU-000-000-019-226	62	NO	SI	NO	NO
SU-000-000-010-443	63	NO	SI	NO	NO
SU-000-000-010-445	64	NO	SI	NO	NO
SU-000-000-010-446	65	NO	SI	NO	NO
SU-000-000-000-003	66	NO	SI	SI	NA
SU-000-000-000-002	67	NO	SI	SI	NA
SU-000-000-000-001	68	NO	SI	SI	NA
SU-000-000-000-004	69	NO	SI	SI	NA
SU-000-000-018-054	70	NO	SI	NO	NO
SU-000-000-010-453	71	NO	SI	SI	NA

SU-000-000-000-056	72	NO	SI	SI	NA
SU-000-000-010-451	73	NO	SI	NO	NO
SU-000-000-019-826	74	NO	SI	NO	NO
SU-000-000-000-007	75	NO	SI	NO	NO
SU-000-000-092-499	76	NO	SI	NO	NO
SU-000-000-035-513	77	NO	NO	NO	NO
SU-000-000-030-572	78	NO	SI	NO	SI
SE-000-000-072-735	79	NO	SI	SI	NA
SU-000-000-008-238	80	NO	NO	NO	NO
SU-000-000-083-341	81	NO	SI	NO	NO
SU-000-000-054-864	82	NO	SI	NO	NO
SU-000-000-055-006	83	NO	SI	NO	NO
SU-000-000-055-007	84	NO	SI	NO	NO
SU-000-000-055-164	85	NO	SI	NO	SI
SU-000-000-055-196	86	NO	SI	SI	NA
SU-000-000-056-118	87	NO	SI	SI	NA
SU-000-000-056-128	88	NO	NO	NO	NO
SU-000-000-056-576	89	NO	SI	NO	SI
SU-000-000-056-585	90	NO	NO	NO	NO
SU-000-000-056-578	91	NO	NO	NO	NO
SU-000-000-056-580	92	NO	NO	NO	NO
SU-000-000-056-579	93	NO	NO	NO	NO
SU-000-000-056-584	94	NO	NO	NO	NO
SU-000-000-056-847	95	NO	SI	NO	NO
SU-000-000-058-489	96	NO	SI	SI	NA
SE-000-000-088-973	97	NO	SI	SI	NA
PZ-000-000-002-870	98	NO	NO	NO	NO
SU-000-000-010-552	99	NO	SI	NO	NO
SU-000-000-054-020	100	NO	NO	NO	NO
SE-000-000-094-844	132	NO	SI	NO	SI
SU-000-000-060-116	134	NO	SI	NO	NO
SU-000-000-054-018	138	NO	NO	NO	NO
SU-000-000-010-509	145	NO	SI	NO	SI
ED-000-000-075-558	146	NO	SI	SI	NA
SU-000-000-000-027	147	NO	SI	NO	NO
SU-000-000-010-475	148	NO	SI	NO	NO
SU-000-000-010-590	149	NO	SI	NO	NO
SU-000-000-079-961	150	NO	NO	NO	NO
SU-000-000-003-023	151	NO	SI	NO	NO

4 ANEXOS

4.1 ANÁLISIS CONTABLE INDIVIDUAL DE LOS INMUEBLES ADJUDICADOS

4.2 CÁLCULOS “AD HOC” SOBRE LOS ADJUDICADOS DE LA MUESTRA

En el pendrive entregado por registro de la Audiencia Nacional