

## I

(Actos legislativos)

## REGLAMENTOS

## REGLAMENTO (UE) N° 575/2013 DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO

de 26 de junio de 2013

sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de inversión, y por el que se modifica el Reglamento (UE) n° 648/2012

(Texto pertinente a efectos del EEE)

EL PARLAMENTO EUROPEO Y EL CONSEJO DE LA UNIÓN EUROPEA,

Visto el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea y, en particular, su artículo 114,

Vista la propuesta de la Comisión Europea,

Previa transmisión del proyecto de acto legislativo a los parlamentos nacionales,

Visto el dictamen del Banco Central Europeo <sup>(1)</sup>,

Visto el dictamen del Comité Económico y Social Europeo <sup>(2)</sup>,

De conformidad con el procedimiento legislativo ordinario,

Considerando lo siguiente:

(1) En una declaración de 2 de abril de 2009 sobre el fortalecimiento del sistema financiero, el G-20 exhortaba a la adopción de medidas coherentes a escala internacional que reforzaran la transparencia, la rendición de cuentas y la normativa, incrementando, para ello, la cantidad y calidad del capital del sistema bancario europeo una vez afianzada la recuperación económica. Se abogaba, asimismo, por la introducción de una medida adicional, no basada en el riesgo y dirigida a limitar el apalancamiento en el sistema bancario, así como por el desarrollo de un marco que previera colchones de liquidez más estrictos. En respuesta al mandato otorgado por el G-20 en septiembre de 2009, el Grupo de Gobernadores de los Bancos Centrales y Jefes de Supervisión (GHOS)

acordó una serie de medidas de refuerzo de la normativa del sector bancario. Esas medidas obtuvieron el respaldo de los dirigentes del G-20 en la Cumbre de Pittsburgh, el 24 y 25 de septiembre de 2009, y se detallaron en diciembre de 2009. En julio y septiembre de 2010, el GHOS emitió otros dos comunicados sobre el diseño y la calibración de estas nuevas medidas, y, en diciembre de 2010, el Comité de Supervisión Bancaria de Basilea (CSBB) publicó las medidas definitivas, que se conocen como marco regulador Basilea III.

(2) El Grupo de Alto Nivel sobre la Supervisión Financiera en la UE, presidido por Jacques de Larosière («grupo de Larosière»), invitó a la Unión a desarrollar una normativa financiera más armonizada. En el contexto de la futura estructura europea de supervisión, el Consejo Europeo de 18 y 19 de junio de 2009 subrayó también la necesidad de crear un código normativo europeo único aplicable a todas las entidades de crédito y empresas de inversión en el mercado interior.

(3) Tal como indica el Informe del grupo de Larosière, de 25 de febrero de 2009 («informe de Larosière»), «un Estado miembro debería poder adoptar medidas reglamentarias más restrictivas si lo considera apropiado para proteger su estabilidad financiera, siempre que se respeten los principios del mercado interior y las normas mínimas comunes».

(4) La Directiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2006, relativa al acceso a la actividad de las entidades de crédito y a su ejercicio <sup>(3)</sup>, y la Directiva 2006/49/CE del Parlamento Europeo y del

<sup>(1)</sup> DO C 105 de 11.4.2012, p. 1.

<sup>(2)</sup> DO C 68 de 6.3.2012, p. 39.

<sup>(3)</sup> DO L 177 de 30.6.2006, p. 1.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados 2 y 3, para las exposiciones relativas a transacciones de financiación comercial —a las que se refiere el artículo 162, apartado 3— frente a entidades no calificadas, la ponderación de riesgo será del 50 % y cuando el vencimiento residual de dichas exposiciones sea de 30 días como máximo, la ponderación de riesgo será del 20 %.

#### Artículo 122

##### Exposiciones frente a empresas

1. Las exposiciones en relación con las cuales se disponga de una evaluación crediticia efectuada por una ECAI designada recibirán la ponderación de riesgo que establece el cuadro 6, que corresponde a la evaluación crediticia de la ECAI de conformidad con el artículo 136.

Cuadro 6

Nivel de calidad crediticia	1	2	3	4	5	6
Ponderación de riesgo	20 %	50 %	100 %	100 %	150 %	150 %

2. Las exposiciones para los que no se disponga de dicha evaluación crediticia, recibirán una ponderación de riesgo del 100 % o la asignada a las exposiciones frente a la administración central de la jurisdicción en que esté constituida la empresa, si ésta fuera superior.

#### Artículo 123

##### Exposiciones minoristas

Se asignará una ponderación de riesgo del 75 % a las exposiciones que reúnan las siguientes condiciones:

- que la exposición se asuma frente a una o varias personas físicas o a una pequeña o mediana empresa (PYME);
- que la exposición forme parte de un número significativo de exposiciones con características similares, de modo que se reduzcan sustancialmente los riesgos asociados a ese préstamo;
- que el importe total adeudado a la entidad y a las empresas matrices y sus filiales, incluida cualquier exposición en situación de impago, por el cliente deudor o grupo de clientes deudores vinculados entre sí —con exclusión, no obstante, de las exposiciones plena e íntegramente garantizadas con bienes inmuebles residenciales que hayan sido asignados a la categoría de exposición establecida en el artículo 112, letra i)—, no sea, según los datos de que disponga la entidad, superior a 1 millón EUR. La entidad deberá tomar medidas razonables a fin de obtener dichos datos.

Los valores no podrán pertenecer a la categoría de exposiciones minoristas.

Las exposiciones que no cumplan los criterios a que se refieren las letras a) a c) del párrafo primero no podrán clasificarse en la categoría de exposición minorista.

El valor actual de los pagos mínimos minoristas por el arrendamiento podrá pertenecer a la categoría de exposiciones minoristas.

#### Artículo 124

##### Exposiciones garantizadas con hipotecas sobre bienes inmuebles

1. Las exposiciones, o cualquier parte de estas, íntegramente garantizadas por hipotecas sobre bienes inmuebles recibirán una ponderación de riesgo del 100 % cuando no se cumplan las condiciones de los artículos 125 y 126, salvedad hecha de cualquier parte de la exposición que se clasifique en otra categoría de exposición. A la parte de la exposición que supere el valor hipotecario de los bienes le será asignada la ponderación de riesgo aplicable a las exposiciones no garantizadas de la contraparte implicada.

La parte de una exposición que se considere plenamente garantizada por bienes inmuebles no será superior al importe pignorado del valor de mercado o, en aquellos Estados miembros que hayan establecido criterios rigurosos para la evaluación del valor hipotecario mediante disposiciones legales o reglamentarias, el valor hipotecario del bien inmueble en cuestión.

2. A tenor de los datos recogidos con arreglo al artículo 101 y de cualesquiera otros indicadores pertinentes, las autoridades competentes evaluarán de manera periódica, y al menos anualmente, si la ponderación de riesgo del 35 %, a que se refiere el artículo 125, asignada a las exposiciones garantizadas por hipotecas sobre bienes inmuebles residenciales, así como la ponderación de riesgo del 50 %, a que se refiere el artículo 126, asignada a las exposiciones garantizadas por bienes inmuebles comerciales situados en su territorio, se basan adecuadamente en:

- el historial de pérdidas de las exposiciones garantizadas por bienes inmuebles;
- las perspectivas futuras de los mercados de bienes inmuebles.

Las autoridades competentes podrán fijar cuando proceda una ponderación de riesgo más elevada o criterios más estrictos que los contenidos en el artículo 125, apartado 2, y el artículo 126, apartado 2, basándose en consideraciones de estabilidad financiera.

En el caso de exposiciones garantizadas por hipotecas sobre bienes inmuebles residenciales, la autoridad competente establecerá una ponderación de riesgo comprendida entre los porcentajes del 35 % y el 150 %.

En el caso de exposiciones garantizadas por hipotecas sobre bienes inmuebles comerciales, la autoridad competente establecerá una ponderación de riesgo comprendida entre los porcentajes del 50 % y el 150 %.

En el marco de estos intervalos, se establecerá la ponderación de riesgo superior basándose en el historial de pérdidas y teniendo en cuenta las perspectivas futuras de los mercados y consideraciones de estabilidad financiera. Cuando la evaluación ponga de manifiesto que las ponderaciones de riesgo que figuran en el artículo 125, apartado 2, y en el artículo 126, apartado 2, no reflejan los riesgos reales relacionados con uno o más segmentos del mercado de bienes inmobiliarios de dichas exposiciones, completamente garantizadas por hipotecas sobre bienes inmuebles residenciales o comerciales situados en una o más partes de su territorio, las autoridades competentes deberán establecer unas ponderaciones de riesgo más elevadas para dichos segmentos de exposición a bienes inmuebles que correspondan a los riesgos reales.

Las autoridades competentes consultarán a la ABE sobre los ajustes de las ponderaciones de riesgo y los criterios aplicados, que se calcularán con arreglo a los criterios establecidos en el presente apartado anteriormente como especifiquen las normas técnicas de regulación a que se refiere el presente artículo, apartado 4. La ABE publicará las ponderaciones de riesgo y los criterios que las autoridades competentes fijen con respecto a las exposiciones a que se refieren los artículos 125, 126 y 199.

3. Cuando las autoridades competentes establezcan una ponderación de riesgo más elevada o unos criterios más estrictos, las entidades dispondrán de un período transitorio de seis meses para aplicar la nueva ponderación de riesgos.

4. La ABE elaborará proyectos de normas técnicas de regulación para especificar los siguiente:

- a) los criterios rigurosos para la evaluación del valor hipotecario previstos en el apartado 1;
- b) las condiciones previstas en el apartado 2 que las autoridades competentes habrán de tener en cuenta al determinar unos valores de ponderación de riesgo más elevados, en particular el término «consideraciones de estabilidad financiera».

La ABE presentará los proyectos de normas técnicas de regulación a la Comisión a más tardar el 31 de diciembre de 2014.

Se delegan en la Comisión los poderes para adoptar las normas técnicas de regulación a que se refiere el párrafo primero con arreglo a los artículos 10 a 14 del Reglamento (UE) n° 1093/2010.

5. Las entidades de un Estado miembro aplicarán las ponderaciones de riesgo y los criterios que hayan sido definidos por las autoridades competentes de otro Estado miembro a las exposiciones garantizadas por hipotecas sobre bienes inmuebles comerciales y residenciales ubicados en este último Estado miembro.

#### Artículo 125

#### Exposiciones garantizadas plena e íntegramente por hipotecas sobre bienes inmuebles residenciales

1. Salvo que las autoridades competentes dispongan lo contrario de conformidad con el artículo 124, apartado 2, el tratamiento de las exposiciones garantizadas plena e íntegramente por hipotecas sobre bienes inmuebles residenciales será el siguiente:

- a) las exposiciones, o cualquier parte de estas, garantizadas plena e íntegramente por hipotecas sobre bienes inmuebles residenciales que sean ocupados o arrendados, o vayan a ser ocupados o arrendados, por el propietario o el propietario efectivo, en caso de que se trate de una sociedad de inversión personal, recibirán una ponderación de riesgo del 35 %;
- b) las exposiciones frente a un arrendatario derivadas de operaciones de arrendamiento financiero de bienes inmuebles residenciales en las que la entidad sea el arrendador y el arrendatario tenga una opción de compra sobre el bien recibirán una ponderación de riesgo del 35 %, siempre que la exposición de la entidad esté plena e íntegramente garantizada por la propiedad del bien en cuestión.

2. Las entidades solo considerarán que una exposición, o una parte de ella, está plena e íntegramente garantizada a efectos del apartado 1 cuando concurren las siguientes condiciones:

- a) que el valor del bien no dependa sustancialmente de la calidad crediticia del prestatario. A la hora de determinar el alcance de dicha dependencia, las entidades podrán excluir aquellas situaciones en las que factores puramente macroeconómicos afecten tanto al valor del inmueble como a la capacidad de cumplimiento del prestatario;
- b) que el riesgo del prestatario no dependa sustancialmente del rendimiento del bien inmueble o proyecto subyacente, sino de la capacidad subyacente del prestatario para reembolsar su deuda por otros medios, de modo que el reembolso del crédito no dependa sustancialmente de ningún flujo de caja generado por el inmueble subyacente que sirva de garantía real. En relación con estos otros medios, las entidades determinarán los ratios máximos préstamo/ingresos en el marco de su política de préstamo y obtendrán pruebas adecuadas de los pertinentes ingresos al conceder el préstamo;
- c) que se cumplan los requisitos fijados en el artículo 208 y las normas de valoración establecidas en el artículo 229, apartado 1;
- d) salvo decisión en contrario con arreglo al artículo 129, apartado 2, que la parte del préstamo a la que se asigne la ponderación de riesgo del 35 %, no exceda del 80 %, del valor de mercado del bien inmueble en cuestión o del 80 % de su valor hipotecario, en aquellos Estados miembros que hayan establecido criterios rigurosos para la evaluación del valor hipotecario mediante disposiciones legales o reglamentarias.

3. Las entidades podrán no aplicar lo dispuesto en el apartado 2, letra b), respecto de las exposiciones plena e íntegramente garantizadas por hipotecas sobre bienes inmuebles residenciales situados en el territorio de un Estado miembro, cuando la autoridad competente de dicho Estado miembro haya publicado datos que demuestren la presencia en ese territorio de un mercado de bienes inmuebles residenciales bien desarrollado y con una larga trayectoria, con tasas de pérdida que no superen los límites siguientes:

- a) las pérdidas resultantes de los préstamos garantizados mediante bienes inmuebles residenciales hasta el 80 % del valor de mercado o el 80 % del valor hipotecario, (salvo decisión en contrario con arreglo al artículo 124, apartado 2), no excederán del 0,3 % de los préstamos pendientes garantizados mediante bienes inmuebles residenciales en un año determinado;
- b) las pérdidas totales resultantes de los préstamos garantizados mediante bienes inmuebles residenciales no excederán del 0,5 % de los préstamos pendientes garantizados mediante bienes inmuebles residenciales en un año determinado.

4. De no cumplirse uno de los límites indicados en el apartado 3 en un año determinado, dejará de ser posible aplicar dicho apartado y la condición contenida en el apartado 2, letra b), será aplicable hasta que vuelvan a satisfacerse las condiciones del apartado 3 en un año posterior.

#### Artículo 126

#### **Exposiciones garantizadas plena e íntegramente por hipotecas sobre bienes inmuebles comerciales**

1. Salvo que las autoridades competentes dispongan lo contrario de conformidad con el artículo 124, apartado 2, el tratamiento de las exposiciones garantizadas plena e íntegramente por hipotecas sobre bienes inmuebles comerciales será el siguiente:

- a) las exposiciones, o cualquier parte de estas, que estén plena e íntegramente garantizadas por hipotecas sobre oficinas u otros locales comerciales podrán recibir una ponderación de riesgo del 50 %;
- b) las exposiciones relacionadas con operaciones de arrendamiento financiero de oficinas u otros locales comerciales en las que la entidad sea el arrendador y el arrendatario tenga una opción de compra sobre el bien podrán recibir una ponderación de riesgo del 50 %, siempre que la exposición de la entidad esté plena e íntegramente garantizada por su propiedad del bien en cuestión.

2. Las entidades solo considerarán que una exposición, o una parte de ella, está plena e íntegramente garantizada a efectos del apartado 1 cuando concurren las siguientes condiciones:

- a) que el valor del bien no dependa sustancialmente de la calidad crediticia del prestatario. A la hora de determinar el alcance de dicha dependencia, las entidades podrán excluir aquellas situaciones en las que factores puramente macroeconómicos afecten tanto al valor del inmueble como a la capacidad de cumplimiento del prestatario;
- b) que el riesgo del prestatario no dependa sustancialmente del rendimiento del bien inmueble o proyecto subyacente, sino de la capacidad subyacente del prestatario para reembolsar su deuda por otros medios, de modo que el reembolso del crédito no dependa sustancialmente de ningún flujo de caja generado por el inmueble subyacente que sirva de garantía real;
- c) que se cumplan los requisitos fijados en el artículo 208 y las normas de valoración establecidas en el artículo 229, apartado 1;
- d) que la ponderación del 50 % aplicable, salvo decisión en contrario con arreglo al artículo 124, apartado 2, se asigne a una parte del préstamo que no exceda del 50 % del valor de mercado del bien inmueble o del 60 % de su valor hipotecario, salvo decisión en contrario con arreglo al artículo 124, apartado 2, en aquellos Estados miembros que hayan establecido criterios rigurosos para la evaluación del valor hipotecario mediante disposiciones legales o reglamentarias.

3. Las entidades podrán no aplicar lo dispuesto en el apartado 2, letra b), respecto de las exposiciones plena e íntegramente garantizadas por hipotecas sobre bienes inmuebles comerciales situados en el territorio de un Estado miembro, cuando la autoridad competente de dicho Estado miembro haya publicado datos que demuestren la presencia en ese territorio de un mercado de bienes inmuebles comerciales bien desarrollado y con una larga trayectoria, que haya tenido tasas de pérdida no superiores a los límites siguientes:

- a) las pérdidas resultantes de los préstamos garantizados mediante bienes inmuebles comerciales hasta el 50 % del valor de mercado o el 60 % del valor hipotecario (salvo decisión en contrario con arreglo al artículo 124, apartado 2) no excederán del 0,3 % de los préstamos pendientes garantizados mediante bienes inmuebles comerciales;
- b) las pérdidas totales resultantes de los préstamos garantizados mediante bienes inmuebles comerciales no excederán del 0,5 % de los préstamos pendientes garantizados mediante bienes inmuebles comerciales.

4. De no cumplirse uno de los límites indicados en el apartado 3 en un año determinado, dejará de ser posible aplicar dicho apartado y la condición contenida en el apartado 2, letra b), será aplicable hasta que vuelvan a satisfacerse las condiciones del apartado 3 en un año posterior.

- b) que los acuerdos establezcan el derecho de la parte que no incurra en impago a cancelar y liquidar oportunamente, en caso de impago, cualquier operación recogida en el acuerdo, incluso en el supuesto de quiebra o insolvencia o de la contraparte;
- c) que los acuerdos permitan la compensación de las pérdidas y ganancias resultantes de las operaciones liquidadas en cumplimiento de un acuerdo, de modo que una parte adeude a la otra un único importe neto.

#### Artículo 207

##### **Requisitos aplicables a las garantías reales de naturaleza financiera**

1. Las garantías reales de naturaleza financiera y el oro se considerarán garantías reales admisibles con arreglo a todos los métodos, siempre que se cumplan todos los requisitos establecidos en los apartados 2 a 4.
2. No deberá existir una correlación positiva elevada entre la calidad crediticia del deudor y el valor de la garantía real. En caso de que el valor de la garantía real se redujera significativamente, ello no implicará por sí solo un deterioro importante de la calidad crediticia del deudor. En caso de que la calidad crediticia del deudor llegase a ser crítica, ello no implicará por sí solo una reducción significativa del valor de la garantía real.

No se considerarán garantías reales admisibles los valores emitidos por el deudor ni por cualquier entidad vinculada del grupo. No obstante, las emisiones de bonos garantizados del propio deudor que se ajusten a los términos del artículo 129 se considerarán garantías reales admisibles cuando se hayan constituido como garantía para una operación de recompra y siempre que se cumpla lo dispuesto en el párrafo primero.

3. Las entidades cumplirán todos los requisitos contractuales y normativos relativos a la exigibilidad de los acuerdos sobre garantía real conforme a la legislación aplicable a sus derechos sobre la garantía real y tomarán todas las medidas necesarias para garantizar dicha exigibilidad.

Las entidades habrán llevado a cabo un análisis jurídico suficiente que confirme la exigibilidad de los acuerdos sobre garantía real en todos los territorios pertinentes. Las entidades de crédito llevarán a cabo dicho estudio de nuevo cuando sea necesario a fin de garantizar su continua aplicabilidad.

4. Las entidades satisfarán los siguientes requisitos operativos:

- a) documentarán adecuadamente los acuerdos sobre garantía real y establecerán un procedimiento claro y sólido que permita la rápida ejecución de la garantía real;
- b) emplearán procedimientos y procesos adecuados para el control de los riesgos derivados del uso de garantías reales, incluidos los derivados de la ineficacia o disminución de la

cobertura del riesgo de crédito, los riesgos de valoración, los riesgos asociados a la extinción de la cobertura del riesgo de crédito, el riesgo de concentración derivado del uso de garantías reales y la interacción con el perfil general de riesgo de la entidad;

- c) dispondrán de políticas y prácticas documentadas en relación con los tipos e importes de garantía real aceptados;
- d) calcularán el valor de mercado de la garantía real y la revalorarán en consecuencia al menos una vez cada semestre, así como siempre que la entidad tenga motivos para considerar que se ha producido una disminución considerable de su valor de mercado;
- e) cuando la garantía real esté depositada en un tercero, deberán adoptar las medidas oportunas para asegurar que este mantenga la garantía real segregada de sus propios activos;
- f) se asegurarán de destinar recursos suficientes a la gestión ordenada de acuerdos de reposición del margen con las contrapartes en contratos de derivados OTC y de financiación de valores, que se medirá en términos de oportunidad y exactitud de las peticiones de márgenes efectuadas y de plazos de respuesta a las peticiones de márgenes recibidas;
- g) adoptarán políticas de gestión de las garantías con vistas al control, la vigilancia y la información en relación con lo siguiente:
- i) los riesgos a los que se hallan expuestas como consecuencia de los acuerdos de reposición del margen,
- ii) el riesgo de concentración con respecto a tipos concretos de activos aportados como garantía,
- iii) la reutilización de garantías y los posibles déficits de liquidez originados por la reutilización de las garantías reales prestadas por las contrapartes,
- iv) la cesión de derechos sobre las garantías reales prestadas a las contrapartes.

5. Además de cumplir todos los requisitos establecidos en los apartados 2 a 4, para que las garantías reales de naturaleza financiera sean admisibles con arreglo al método simple para las garantías reales de naturaleza financiera, el vencimiento residual de la cobertura deberá ser al menos equivalente al vencimiento residual de la exposición.

#### Artículo 208

##### **Requisitos aplicables a las garantías reales sobre bienes inmuebles**

1. Los bienes inmuebles solo se considerarán garantías reales admisibles cuando se cumplan todos los requisitos establecidos en los apartados 2 a 5.



2. En lo que respecta a la certeza jurídica, habrán de cumplirse las siguientes condiciones:

- a) la hipoteca o carga serán jurídicamente válidas y eficaces en todos los territorios pertinentes en el momento de la conclusión del convenio de crédito y habrán de registrarse en su correspondiente tiempo y forma;
- b) deberán haberse cumplido todos los requisitos legales para el establecimiento de la garantía;
- c) el acuerdo de cobertura y el procedimiento jurídico en que se sustenta permitirán a la entidad liquidar el valor de la cobertura en un plazo razonable.

3. En relación con el seguimiento del valor de los bienes inmuebles, habrán de cumplirse las siguientes condiciones:

- a) las entidades verificarán el valor del bien con frecuencia y, como mínimo, una vez al año, cuando se trate de bienes inmuebles comerciales, y una vez cada tres años en el caso de bienes inmuebles residenciales. Se efectuará una verificación más frecuente cuando las condiciones del mercado puedan experimentar variaciones significativas;
- b) la valoración del bien se revisará cuando la información disponible indique que su valor puede haber disminuido de forma significativa con respecto a los precios generales del mercado y será realizada por un tasador que posea las cualificaciones, capacidades y experiencia necesarias para efectuar una tasación y que sea independiente del procedimiento de decisión crediticia. Para los préstamos que superen 3 000 000 EUR o el 5 % de los fondos propios de la entidad, la valoración del bien será revisada por un tasador independiente al menos una vez cada tres años.

Las entidades podrán utilizar métodos estadísticos para la verificación del valor del bien y la determinación de los bienes que precisen una nueva valoración.

4. Las entidades documentarán con claridad los tipos de bienes inmuebles residenciales y comerciales que acepten y sus políticas de préstamo al respecto.

5. Las entidades dispondrán de procedimientos a fin de verificar que el bien inmueble tomado como cobertura del riesgo de crédito esté adecuadamente asegurado contra el riesgo de daños.

#### Artículo 209

##### Requisitos aplicables a los derechos de cobro

1. Los derechos de cobro se considerarán garantías reales admisibles siempre que se cumplan todos los requisitos establecidos en los apartados 2 y 3.

2. En lo que respecta a la certeza jurídica, habrán de satisfacerse las siguientes condiciones:

- a) el mecanismo jurídico por el que se presta la garantía real en favor de una entidad acreedora deberá ser sólido y eficaz y deberá garantizar que esta última posea derechos incuestionables sobre la garantía real, incluido el derecho a los ingresos procedentes de la venta de esa garantía;
- b) las entidades adoptarán todas las medidas necesarias para cumplir los requisitos locales aplicables para la ejecución de la garantía. Las entidades acreedoras tendrán un derecho de prelación de primer grado sobre la garantía real, si bien tales derechos podrán seguir estando supeditados a los derechos de los acreedores que tengan la condición de privilegiados en virtud de disposiciones legislativas;
- c) las entidades habrán llevado a cabo un análisis jurídico suficiente que confirme la exigibilidad de los acuerdos sobre garantía real en todos los territorios pertinentes;
- d) documentarán adecuadamente los acuerdos sobre garantía real y establecerán un procedimiento claro y sólido que permita la rápida ejecución de la garantía real;
- e) establecerán procedimientos que garanticen la observancia de todas las condiciones jurídicas pertinentes para la declaración de impago del prestatario y la rápida ejecución de la garantía real;
- f) en caso de dificultades financieras o impago del prestatario, la entidad deberá estar facultada para enajenar o ceder los derechos de cobro a terceros sin el consentimiento de los deudores de dichos derechos.

3. En lo que respecta a la gestión del riesgo, habrán de cumplirse las siguientes condiciones:

- a) la entidad deberá contar con un procedimiento sólido para determinar el riesgo de crédito asociado a los derechos de cobro. Dicho procedimiento incluirá el análisis del negocio del prestatario y del sector económico en el que opera, así como el tipo de clientes con los que negocia. Cuando la entidad de crédito utilice información facilitada por su prestatario para evaluar el riesgo de crédito de sus clientes, deberá examinar las prácticas crediticias del prestatario a fin de contrastar su solidez y credibilidad;
- b) la diferencia entre la cuantía de la exposición y el valor de los derechos de cobro deberá reflejar todos los factores oportunos, incluidos el coste de cobro, el grado de concentración en el conjunto de los derechos de cobro pignoralados por un único prestatario y el riesgo de concentración potencial, con respecto al total de las exposiciones de la entidad, que supere el controlado mediante la metodología general de la entidad. La entidad deberá mantener un proceso de seguimiento continuo adecuado para los derechos de cobro. Además, se examinará periódicamente la observancia de las cláusulas de los contratos de préstamo, las limitaciones medioambientales y otros requisitos legales;

## Artículo 228

**Cálculo de las exposiciones ponderadas por riesgo y las pérdidas esperadas con arreglo al método amplio para las garantías reales de naturaleza financiera**

1. Conforme al método estándar, las entidades utilizarán E\*, calculado de conformidad con el artículo 223, apartado 5, como valor de exposición a efectos de lo previsto en el artículo 113. En el caso de las partidas fuera de balance enumeradas en el anexo I, las entidades utilizarán E\* como valor al que se aplicarán los porcentajes indicados en el artículo 111, apartado 1, para obtener el valor de exposición.

2. Conforme al método IRB, las entidades utilizarán la LGD efectiva (LGD\*) como LGD a efectos de lo previsto en el capítulo 3. Las entidades calcularán la LGD\* como sigue:

$$LGD^* = LGD \cdot \frac{E^*}{E}$$

donde:

LGD = la pérdida en caso de impago que se aplicaría a la exposición conforme al capítulo 3, si la exposición no estuviera garantizada,

E = el valor de exposición, calculado con arreglo a lo previsto en el artículo 223, apartado 3,

E\* = el valor de exposición ajustado, calculado con arreglo a lo previsto en el artículo 223, apartado 5.

## Artículo 229

**Principios de valoración aplicables a otras garantías reales admisibles en el supuesto de utilización del método IRB**

1. La garantía, en lo que respecta a las garantías reales sobre bienes inmuebles, será tasada por un tasador independiente en un valor igual o inferior al de mercado. La entidad exigirá al tasador independiente que documente el valor de mercado de manera clara y transparente.

En aquellos Estados miembros que hayan fijado, en sus leyes o reglamentos, criterios rigurosos para la tasación del valor de los créditos hipotecarios, el bien podrá ser tasado por un tasador independiente en un valor igual o inferior al de los créditos hipotecarios. Las entidades requerirán que el tasador independiente no tenga en cuenta elementos especulativos en la tasación del valor hipotecario y que documente dicho valor de manera clara y transparente.

El valor de la garantía real será el valor de mercado o el valor hipotecario reducidos de manera adecuada a fin de reflejar los resultados de la verificación exigida con arreglo al artículo 208, apartado 3, y tener en cuenta cualquier derecho preferente sobre el bien inmueble.

2. El valor de los derechos de cobro será el importe pendiente de pago.

3. Las entidades valorarán las garantías reales físicas distintas de los bienes inmuebles por su valor de mercado. A efectos del presente artículo, el valor de mercado será el valor estimado al que podría venderse el bien en la fecha de la tasación mediante contrato independiente entre un vendedor voluntario y un comprador voluntario.

## Artículo 230

**Cálculo de las exposiciones ponderadas por riesgo y las pérdidas esperadas respecto de otras garantías reales admisibles con arreglo al método IRB**

1. Las entidades utilizarán la LGD\* calculada de conformidad con el presente apartado y el apartado 2 como LGD a efectos de lo dispuesto en el capítulo 3.

Cuando el cociente entre el valor de la garantía real (C) y el valor de la exposición (E) se encuentre por debajo del nivel mínimo obligatorio de cobertura mediante garantía real (C\*) establecido en el cuadro 5, la LGD\* corresponderá a la LGD establecida en el capítulo 3 para las exposiciones no garantizadas frente a la contraparte. A estos efectos, las entidades calcularán el valor de exposición de las partidas enumeradas en el artículo 166, apartados 8 a 10, utilizando un factor de conversión o porcentaje del 100 %, en lugar de los factores de conversión o porcentajes indicados en dichos apartados.

Cuando el cociente entre el valor de la garantía real y el valor de exposición se encuentre por encima de un segundo umbral C\*\*, más elevado, según figura en el cuadro 5, el valor de LGD\* será el prescrito en el cuadro 5.

Cuando no se alcance el nivel exigido de cobertura mediante garantía real C\*\* con respecto a la exposición en su conjunto, las entidades dividirán la exposición en dos tramos: uno correspondiente a la parte con respecto a la cual se alcanza el nivel exigido de cobertura mediante garantía real C\*\* y otro correspondiente al resto.

2. El siguiente cuadro 5 recoge la LGD\* aplicable y los niveles de cobertura exigidos para las partes garantizadas de las exposiciones:

Cuadro 5

**LG D mínima para la parte garantizada de las exposiciones**

	LG D* para exposiciones preferentes	LG D* para exposiciones subordinadas	Nivel mínimo de cobertura por garantía real exigida a la exposición (C*)	Nivel mínimo de cobertura por garantía real exigida a la exposición (C**)
Títulos de crédito	35 %	65 %	0 %	125 %
Bienes raíces residenciales/bienes raíces comerciales	35 %	65 %	30 %	140 %
Otras garantías reales	40 %	70 %	30 %	140 %