

65. El valor de la garantía real será el valor de mercado o el valor del crédito hipotecario reducidos de manera adecuada a fin de reflejar los resultados de la supervisión exigida con arreglo al punto 8 de la parte 2 y atender a cualquier gravamen preferente sobre el bien.
- b) Derechos de cobro
66. El valor de los derechos de cobro será el importe pendiente.
- c) Otras garantías reales físicas
67. El bien se valorará por su valor de mercado, es decir, 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.

1.5.2. Cálculo de las exposiciones ponderadas por riesgo y las pérdidas esperadas

- a) Tratamiento general
68. La LGD* (pérdida efectiva en caso de impago), calculada conforme a lo dispuesto en los puntos 69 a 72, se considerará la LGD a efectos del anexo VII.
69. Cuando el coeficiente entre el valor de la garantía real (C) y el valor de exposición se encuentre por debajo del umbral de C* (nivel mínimo de garantía de la exposición) establecido en el cuadro 5, LGD* corresponderá a las LGD establecidas en el anexo VII para las exposiciones no garantizadas frente a la contraparte.
70. Cuando el coeficiente entre el valor de de la garantía real y el valor de exposición se encuentre por encima de un segundo umbral, más elevado, denotado por C** (nivel exigido de garantía para obtener el pleno reconocimiento de las LGD) establecido en el cuadro 6, las LGD* serán las prescritas en el cuadro 5.
71. Cuando no se alcance el grado exigido de cobertura mediante garantía real C** con respecto a la exposición en su conjunto, la exposición se considerará dos exposiciones: la parte con respecto a la cual se alcanza el nivel exigido de cobertura mediante garantía real C** y el resto.
72. En el cuadro 5 se recogen las LGD* aplicables y los niveles de garantía exigidos para la parte garantizada de las exposiciones:

Cuadro 5

LGD mínima para la parte garantizada de las exposiciones

	LGD* para créditos preferentes o créditos contingentes	LGD* para créditos subordinados o créditos contingentes	Nivel mínimo de cobertura por garantía real exigida a la exposición (C*)	Nivel mínimo de cobertura por garantía real exigida a la exposición (C**)
Derechos de cobro	35 %	65 %	0 %	125 %
Bienes raíces residenciales/bienes raíces comerciales	35 %	65 %	30 %	140 %
Otras garantías reales	40 %	70 %	30 %	140 %

No obstante lo anterior, hasta el 31 de diciembre de 2012, las autoridades competentes, sin perjuicio de los niveles de garantía indicados en el cuadro 5, podrán:

- a) permitir que las entidades de crédito asignen una LGD del 30 % a las exposiciones preferentes en forma de arriendo de Bienes Raíces Comerciales;