

a) *Valor de mercado*, el valor estimado al que podría venderse el inmueble hipotecado en la fecha de tasación mediante contrato independiente entre un vendedor y un comprador voluntarios que actuaran con conocimiento de causa, de forma prudente y sin restricción alguna.

b) *Valor hipotecario*, el valor del inmueble determinado mediante una evaluación prudente de su posible venta futura, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo del mismo, las condiciones normales del mercado y las locales, su uso en el momento de la tasación y sus correspondientes usos alternativos. Los elementos especulativos no serán tenidos en cuenta en el cálculo del valor hipotecario.

Se entenderá que el valor de mercado y el valor hipotecario definidos en la Orden Ministerial 805/2003 cumplen con las definiciones anteriores.

En ambos casos, la entidad documentará el valor de mercado o el valor hipotecario de manera clara y transparente.

b) *Derechos de cobro.*

56. Cuando la técnica de reducción del riesgo de crédito empleada se base en alguno de los derechos de cobro a que se refiere el apartado 13 de la NORMA TRIGÉSIMA NOVENA, el valor de la garantía real (C) vendrá determinado por el importe pendiente de pago por parte del deudor.

c) *Otras garantías reales.*

57. Cuando la técnica de reducción del riesgo de crédito empleada se base en alguna de las garantías reales previstas en el apartado 14 de la NORMA TRIGÉSIMA NOVENA, el valor de la garantía (C) vendrá determinado por el valor de mercado del bien sobre el que recaiga dicha garantía, entendiendo por tal el valor estimado al que podría venderse el bien en la fecha de tasación mediante contrato independiente entre un vendedor y un comprador voluntarios.

d) *Arrendamiento financiero.*

58. Cuando la técnica de reducción del riesgo de crédito empleada se base en un arrendamiento financiero de los señalados en el apartado 17 de la NORMA TRIGÉSIMA NOVENA, el valor de la garantía vendrá determinado por el valor de la garantía que recibirían los préstamos garantizados por bienes de la misma naturaleza que el bien arrendado.

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

a) *Tratamiento general.*

59. El valor de la LGD a efectos del cálculo de las exposiciones ponderadas por riesgo y de las pérdidas esperadas conforme al Método IRB regulado en la sección segunda de este capítulo, vendrá determinado por el "valor de la LGD ajustado (LGD*)" que corresponda en función del coeficiente de cobertura, de acuerdo con el cuadro 5 y las reglas establecidas en los apartados siguientes de esta NORMA.

A estos efectos, se entenderá por coeficiente de cobertura el cociente entre el valor de la garantía (C), estimado conforme a lo dispuesto en los apartados 54 a 58 de esta NORMA, y el valor de la exposición (E).

60. Cuando el coeficiente de cobertura se encuentre por debajo del nivel mínimo de cobertura requerido para la exposición ($C/E < C^*$), en función del tipo de garantía de que se trate y tal como se define en el cuadro 5 del apartado 63, los valores de la LGD* coincidirán con los de la LGD prevista en el apartado 5 de la NORMA VIGÉSIMA SÉPTIMA para las exposiciones no garantizadas frente a la contraparte.

61. Cuando el coeficiente de cobertura se encuentre por encima del nivel de garantía exigido para obtener el pleno reconocimiento de las LGD ($C/E > C^{**} > C^*$), en función del tipo de garantía de que se trate y tal como se define en el cuadro 5 del apartado 63, se aplicarán los valores de LGD* prescritos en el referido cuadro 5 para cada una de esas garantías.

62. Cuando el coeficiente de cobertura se encuentre entre C^* y C^{**} ($C^* < C/E < C^{**}$), la exposición se dividirá en dos tramos:

a) Por un lado, la parte de la exposición respecto de la cual se alcanza el nivel exigido de cobertura mediante garantía real C^{**} , a la que se asignará la LGD* establecida en el cuadro 5.

b) Por otro, el resto, que se tratará como una exposición no garantizada, aplicándose la LGD prevista en el apartado 5 de la NORMA VIGÉSIMA SÉPTIMA para las exposiciones no garantizadas frente a la contraparte.

63. A efectos de lo dispuesto en los apartados anteriores, se recogen a continuación, en el cuadro 5, las LGD* aplicables y los niveles de garantía exigidos para la parte garantizada de las exposiciones:

Cuadro 5
Niveles de garantía (C* y C) según tipo de exposición**

	Nivel mínimo de cobertura por garantía real exigida a la exposición (C*)	Nivel de garantía exigida para obtener pleno reconocimiento de las LGD (C**)
Derechos de cobro	0%	125%
Inmuebles residenciales / Inmuebles comerciales	30%	140%
Otras garantías reales	30%	140%

LGD mínima para la parte garantizada de las exposiciones

	LGD* para créditos preferentes o créditos contingentes	LGD* para créditos subordinados o créditos contingentes
Derechos de cobro	35%	65%
Inmuebles residenciales / Inmuebles comerciales	35%	65%
Otras garantías reales	40%	70%

b) *Tratamiento alternativo.*

64. Las entidades de crédito podrán aplicar las ponderaciones de riesgo establecidas en el apartado 73 de la parte 3 del Anejo VIII de la Directiva 2006/48/CE respecto de las exposiciones garantizadas mediante hipotecas sobre inmuebles, residenciales o comerciales, situados en el territorio de aquellos Estados miembros cuyas autoridades competentes hayan autorizado el tratamiento alternativo previsto en el citado apartado. La aplicación de esas ponderaciones deberá realizarse en las mismas condiciones que sean aplicables en el Estado miembro en cuestión.

5. Otros bienes y derechos utilizados como garantía real.

5.1 Valoración de las garantías.

a) *Depósitos de efectivo e instrumentos similares mantenidos en otra entidad de crédito.*

65. Los instrumentos contemplados en la letra a) del apartado 18 de la NORMA TRIGÉSIMA NOVENA que cumplan los requisitos establecidos en el apartado 10 de la NORMA CUADRAGÉSIMA TERCERA podrán recibir el tratamiento de una garantía personal proporcionada por la entidad depositaria.

b) *Pólizas de seguro de vida pignoradas en favor de la entidad de crédito acreedora.*

66. Los instrumentos contemplados en la letra b) del apartado 18 de la NORMA TRIGÉSIMA NOVENA que cumplan los requisitos establecidos en el apartado 11 de la NORMA CUADRAGÉSIMA TERCERA podrán recibir el tratamiento de