

TRADUCCIÓN PRIVADA DE LA AHE

Respuesta de la Federación Hipotecaria Europea (*European Mortgage Federation - EMF*) al Informe del Grupo de Expertos en Refinanciación Hipotecaria (*Mortgage Funding Expert Group – MEFG*)

En Bruselas, a 15 de febrero de 2007

1. Introducción

En el contexto de la evaluación que la Comisión está realizando de la integración de los mercados hipotecarios europeos y la publicación del Informe del Grupo de Expertos en Refinanciación Hipotecaria (Mortgage Funding Expert Group –MEFG), la Federación Hipotecaria Europea (FHE) quisiera comunicar su posición con respecto a las Recomendaciones del Grupo de Expertos en Refinanciación.

En principio, la FHE se muestra a favor de una mayor integración, siempre y cuando se identifiquen las áreas donde tal integración sea posible, los medios empleados para alcanzarla sean los más adecuados y que el resultado represente beneficios tanto para los consumidores como para el Sector Hipotecario. Así, la Federación confirma que los prestamistas hipotecarios europeos coinciden en asegurar que la principal forma de conseguir una mayor integración de los mercados hipotecarios europeos, es a través del establecimiento de mercados secundarios europeos dotados de mayor liquidez y eficiencia.

En este contexto, la FHE quiere destacar su apreciación al trabajo realizado por el Grupo de Expertos, además de expresar el apoyo general a sus Recomendaciones. De hecho, y aunque generalmente reconocido, ésta es la primera vez que la estrecha relación entre los mercados primarios y secundarios y su interdependencia ha quedado establecida de forma tan precisa en un documento oficial. El Informe muestra claramente como una mayor integración de los mercados europeos de refinanciación hipotecaria podría derivar en unos costes hipotecarios más bajos y una oferta más diversificada para los prestatarios, al reducir los costes, mejorar la gestión de capitales y aumentar la competencia.

2. “El mercado europeo de refinanciación hipotecaria integrado” según el Grupo de Expertos

La FHE desea manifestar su acuerdo con la visión de un mercado europeo de refinanciación hipotecaria integrado que contribuya a promover niveles más elevados de competencia, eficiencia, transparencia y estabilidad. Es más, coincide en señalar que uno de los elementos clave para fomentar la competencia es asegurarse de que no existe discriminación basada en las estrategias de refinanciación de las entidades de crédito.

La FHE también apoya la manifestación de que un enfoque no regulado y basado en el mercado es el mejor método para lograr unos mercados eficientes, y ofrecer al consumidor el mayor número de posibilidades y los mejores precios.

Con respecto a las recomendaciones que aparecen en la página 7 del Informe, en las que se señalan los métodos utilizados para “promover la competencia en el mercado permitiendo la entrada a nuevas entidades”, si la Comisión Europea decide seguir manteniendo las mejores condiciones posibles para que el mercado hipotecario continúe siendo altamente competitivo, es necesario que se asegure un campo de actuación de nivel para todos los agentes del mercado.

El significado que esto tiene en relación con las entidades que ofrecen créditos hipotecarios a los consumidores, independiente de si son entidades bancarias o agentes no bancarios, es que las normas relativas al negocio y las de protección al consumidor deben aplicarse equitativamente en todos los ámbitos.

Además, es necesario que se permita operar a los prestamistas extranjeros que no toman depósitos en todos los mercados nacionales europeos, siempre y cuando cumplan con los mismos requisitos que los prestamistas nacionales. Este pasaporte europeo para los prestamistas que no toman depósitos, no debe conducir a una situación de arbitraje regulador que regule de forma menos estricta a los agentes extranjeros que a los nacionales.

Finalmente, y en relación a los intermediarios, la FHE está a la espera del informe de la Comisión sobre la situación de los intermediarios del crédito en Europa, dando cuenta de que el establecimiento de unos canales de distribución eficientes es crucial para alcanzar unos mercados europeos hipotecarios más integrados, no solo en el ámbito transfronterizo.

3. Aspectos relacionados con los mercados primarios

La Amortización Anticipada

Los debates en torno a la amortización anticipada se llevan sucediendo desde hace tiempo, y algunos de sus argumentos se han repetido en varias ocasiones (consultar en el Anexo 1 el extracto del documento de Posición de la FHE en relación al Libro Verde sobre el Crédito Hipotecario, con fecha 30 de noviembre de 2005). No obstante, estos debates normalmente han quedado restringidos al ámbito "*retail*", mientras que el Informe del MEEG establece el vínculo y la interacción entre el sector "*retail*" y la refinanciación, e identifica las limitaciones a las que se enfrenta el prestamista al acudir al mercado de capitales para financiar el préstamo. Concretamente, el Informe subraya que la pérdida exacta en la que incurre el prestamista no puede calcularse en el momento en que se formaliza el contrato de crédito. De hecho, las pérdidas equivalen a los costes soportados por el prestamista/emisor de los bonos garantizados derivados de la reposición del activo que respalda el bono garantizado o del incumplimiento del contrato de cobertura, y las pérdidas del inversor, equivalen a las pérdidas de interés y a la potencial pérdida por reinversión.

Por lo tanto, el coste asociado a la opción de amortización anticipada en términos de riesgo de refinanciación, se calcula que esté situado entre 40 y 100 puntos básicos para una hipoteca a 30 años. Este coste debe asumirse como una comisión fijada de antemano y/o como una compensación variable. En cualquier caso, la idea principal es que al estar sujeta a un coste esta opción de amortización anticipada, se deberá compensar al prestamista por todas las pérdidas en las que incurra, sean administrativas, de reinversión, etc., sin restricciones que limitarían el importe de la penalización por debajo de la pérdida real en la que se incurra.

En este contexto, en opinión de las entidades, el consumidor debe tener la posibilidad de elegir si utilizar la opción amortización anticipada o no, posibilidad que se verá reflejada en el precio que se le ofrece, no teniendo que pagar por una opción que quizás nunca llegue a ejercer.

Por otro lado, es necesario que el consumidor cuente con toda la información necesaria sobre las consecuencias derivadas de la opción que elija y, en el caso de elegir la opción de amortización anticipada, debe ser informado de la base empleada para el cálculo de la penalización que deberá pagar cuando ejercite esta opción y solo si la ejerce.

En este contexto, cabe destacar que la mayoría de expertos del MEFG están a favor de que la amortización anticipada sea una opción contractual, al igual que el Sector Hipotecario, en vez de considerar la opción como un derecho incondicional que llevaría a una mutualización del riesgo, tal y como solicitan los Consumidores.

Valoración de inmuebles

La FHE acoge con agrado las recomendaciones del MEFG relativas a valoración de inmuebles. La Federación siempre ha mostrado su apoyo a la necesidad de convergencia en algunas áreas específicas, como la cualificación de los tasadores, la definición de los requisitos de valoración y de los informes, y se mostraría a favor de una recomendación de la Comisión a este respecto. La FHE apoya el reconocimiento mutuo de las metodologías de tasación nacionales, complementándolo con la aplicación de estándares europeos o reconocidos internacionalmente. El apoyo mostrado por la FHE hacia las observaciones del MEFG se ve reforzado por la importancia que se le da en el Informe a la coherencia de la valoración del inmueble y de los ratios *Loan to Value* (LTV), en el contexto de la Directiva de Requerimientos de Capital, para determinar la cantidad de activos hipotecarios elegibles como activos de garantía para la refinanciación a través de bonos garantizados.

No obstante, la Federación quiere señalar su preocupación en relación a la siguiente frase que aparece en la sección "Contexto" del capítulo sobre valoración de inmuebles del Informe: "...el valor hipotecario generalmente consiste en una deducción del valor de mercado, bien para extraer la volatilidad (como es el caso de Alemania – valor hipotecario)...". La FHE también desea destacar que el valor hipotecario no se calcula en base a la deducción del valor de mercado, sino de forma totalmente independiente del valor de mercado. La FHE solicita que la Comisión adopte la definición de valor hipotecario contenida en el anexo II de este Documento.

El Registro de la Propiedad

La FHE apoya firmemente las Recomendaciones del MEFG respecto del registro de la propiedad. Es de vital importancia que se aborden los obstáculos existentes a la actividad transfronteriza, como los diferentes requisitos de cada registro, la existencia de cargas ocultas, y la dificultad para acceder a otros sistemas de registro nacionales con fines de consulta y registro. La integridad, exactitud y transparencia, al igual que la seguridad en relación a los registros de la propiedad, son elementos esenciales de las transacciones relacionadas con bienes inmuebles. La eliminación de los derechos preferentes ocultos es particularmente importante, si se considera el riesgo que estos representan para las entidades de crédito. Si se estableciera un estándar específico para toda la UE, se ampliaría el campo de actuación de las entidades de crédito, al establecerse unas condiciones comunes para realizar actividades transfronterizas. Además, es importante que las hipotecas y las carteras de préstamos hipotecarios puedan transferirse de un prestamista a otro dentro de la UE, sin necesidad de registrar un nuevo préstamo o una nueva escritura de hipoteca y de obtener el consentimiento del consumidor. A este respecto, la FHE quisiera puntualizar que la transferencia de carteras de préstamos hipotecarios debería incluir también la transferencia de todas las garantías ligadas a tales préstamos hipotecarios.

Los procedimientos de ejecución

Los procedimientos de ejecución son muy importantes dadas las implicaciones que suponen para la seguridad del prestamista y el valor de la garantía. Por estas mismas razones, la FHE examinó en el año 2002 los aspectos relativos a la ejecución en su Estudio sobre la Eficiencia de la Garantía Hipotecaria (*Study on the Efficiency of Mortgage Collateral*), en base al cual publicó un marcador de resultados y una serie de recomendaciones. La Federación considera muy deseable que la Comisión aborde la mejora de unas reglas de

juego comunes para las entidades de crédito en el mercado europeo dentro del marco de los procedimientos de venta forzosa. La FHE también apoya la publicación, paralela a su propios marcadores (basados en 14 de los Estados miembros de la UE)¹, de unos cuadros comparativos actualizados de forma regular por parte de la Comisión que ofrezcan acceso a información relevante sobre los costes y la duración de los procedimientos de venta forzosa en la Europa de los 27. Estos cuadros contribuirían a fomentar las buenas prácticas en la UE y presionaría a aquellos Estados miembros cuyos sistemas son menos eficientes. La FHE también se muestra partidaria de la Recomendación del MEFG sobre el establecimiento de un periodo máximo de duración para los procedimientos de venta forzosa. La FHE ya subrayó la necesidad de establecer una duración razonable para estos procedimientos en las recomendaciones realizadas a la luz de los resultados del Estudio sobre la Eficiencia de la Garantía Hipotecaria. El valor de una hipoteca como garantía se ve influido de forma considerable por el tiempo y los costes asociados a hacer efectiva la garantía que, a su vez, es de vital importancia para mitigar el riesgo del préstamo hipotecario y así reducir los costes de refinanciación y, por lo tanto, para obtener tipos de interés más bajos.

Protección de datos

La FHE coincide plenamente con las recomendaciones del MEFG sobre protección de datos. Es importante que la Directiva 94/46/CE en su apartado sobre Protección de Datos de las Personas Físicas no se convierta en un obstáculo para que los prestamistas puedan acceder a la información necesaria relacionada con sus actividades de financiación.

4. Aspectos relacionados con los mercados secundarios

La FHE apoya la Recomendación que insta a los Estados miembros que todavía no cuentan con una legislación sobre bonos garantizados a considerar introducirla.

Además, la FHE considera que una mayor integración de la refinanciación de préstamos hipotecarios a través de bonos garantizados, permitiría el *pooling* de carteras hipotecarias de diferentes jurisdicciones, pudiendo constituir así unos *pools* de bonos garantizados más amplios y dotados de una mayor liquidez.

Concretamente, y en relación a la recomendación que aparece en la página 36 del Informe:

“El MEFG recomienda que las normas de información sobre los pools de bonos garantizados las desarrolle el mercado basándose en las mejores prácticas.”

La FHE quisiera añadir que para fijar las buenas prácticas de mercado, el objetivo debe ser la calidad y relevancia de la información que se proporciona, más que la cantidad de información, para evitar así costes innecesarios y constituir una medida fiable a la hora de determinar la calidad y el control de los activos.

La FHE centrará ahora su interés en observar cómo podrían materializarse las conclusiones del MEFG. De hecho, los datos proporcionados por los expertos son un valor añadido para poder ofrecer una visión clara, detallada, exacta y global del funcionamiento de los mercados hipotecarios secundarios. Estos datos representan un buen complemento al Libro Verde, y deben constituir un marco sustancial y de calidad para redactar el Libro Blanco.

En conclusión, la FHE quisiera reiterar el apoyo que ha dado a los agentes del mercado a lo largo del proceso de consulta de la Comisión cuyo objetivo ha sido valorar la integración de los mercados hipotecarios europeos. La forma en que se está gestionando esta evaluación es un claro ejemplo del compromiso de la Comisión respecto de una mejor regulación,

¹ Consultar la Respuesta de la FHE al Libro Verde sobre Crédito Hipotecario en www.hypo.org

hecho que el Sector también recibe con agrado. La FHE espera que continúe el intercambio y colaboración con la Comisión en relación a este y otros asuntos durante 2007 y en el futuro.

Estamos a su entera disposición para continuar analizando este asunto o en caso de necesitar algún tipo de información adicional al respecto.

Atentamente,

Annik Lambert
Secretaria General

Anexo 1-Extracto del documento de Posición de la FHE ante el Libro Verde sobre Crédito Hipotecario, con fecha de 30 de noviembre de 2005

▪ Amortización Anticipada

El derecho a la amortización anticipada debe analizarse en el marco de unas condiciones de refinanciación específicas a las que tenga acceso el prestamista, considerando el tipo de interés (fijo o variable) de un producto determinado. La amortización anticipada en todos los Estados miembros debería acordarse por consenso entre las partes contractuales y por igual. Sería una cuestión de elección y no un derecho legal. Estandarizar este derecho interferiría en el diseño de los productos hipotecarios y reduciría la gama de productos disponibles. Si el derecho a la amortización anticipada se estableciera por ley (complementando así los Estados miembros que ya cuentan con una regulación o con una fuerte tradición de amortización como opción contractual), o incluso en los Estados miembros en que ya está establecido este derecho, debería ser posible para el consumidor renunciar a este derecho, siempre y cuando cuente con la suficiente información sobre los efectos derivados de tal renuncia y de sus consecuencias.

Es necesario que se asegure la compensación completa por las pérdidas de intereses derivadas de la refinanciación de préstamos hipotecarios sujetos a amortización anticipada. Los prestamistas deberían tener derecho al reembolso completo de todas las pérdidas en las que incurran y, durante el periodo de interés a tipo fijo de cualquier préstamo, también a la pérdida de beneficios esperados que resulten de ejercer la amortización anticipada. Una compensación más restringida obligaría a los prestamistas a mutualizar sus riesgos, es decir, a repartir las posibles pérdidas entre todos los prestatarios hipotecarios. La experiencia en relación a este asunto de algunos Estados miembros, ha demostrado que las restricciones impuestas a la amortización anticipada han terminado expulsando fuera del mercado a los préstamos hipotecarios a tipo fijo

Por lo tanto, la compensación debería calcularse con criterio amplio (concretamente incluyendo los costes de refinanciación), sin límites máximos exigibles legalmente. La compensación debe materializarse bien en forma de comisión por amortización anticipada, o bien, estar incluida en el margen del tipo de interés. Debe ser el consumidor quién debe decidir entre una u otra opción.

La FHE se muestra contraria a estos límites legales, ya que estas restricciones tienden a reducir la diversidad de productos. Esta idea coincide con el punto de vista reflejado en el Informe de London Economics (*LE Report*) con respecto a las restricciones "duras" sobre productos.

Se debería informar al consumidor sobre la opción de amortización anticipada y sus consecuencias en folletos, ofertas escritas, etc. En cada caso concreto se debe ofrecer un acuerdo transparente en consonancia con un indicador publicado. No obstante, debe considerarse que en el momento en que se firma el contrato no es posible informar al consumidor sobre el importe exacto de la penalización por amortización anticipada, al depender de factores que en ese momento no se conocen.

En relación a la educación al consumidor sobre asuntos financieros, informar al consumidor es una tarea que no sólo incumbe a las entidades financieras, sino también a gobiernos y organizaciones de consumidores.

La Comisión debe tener en cuenta que el consumidor ya cuenta con información sobre el derecho de amortización anticipada en el Código de Conducta.

Anexo II- Guía de la FHE sobre el valor hipotecario

- 1) En muchos países, el sector de los servicios financieros aplica el valor hipotecario a los préstamos garantizados por inmuebles. El valor hipotecario constituye un valor máximo sostenible a largo plazo que sirve de guía para la adopción de decisiones bancarias de carácter interno durante el proceso de evaluación del crédito, (es decir, el LTV, la estructura de amortización, la duración del préstamo), o para la gestión de riesgo.

El valor hipotecario permite determinar si una propiedad hipotecada ofrece el suficiente colateral como garantía de un préstamo a largo plazo. Teniendo en cuenta que el valor hipotecario considera el valor del inmueble a largo plazo, este enfoque no puede agruparse con otros basados en el valor de mercado, ya que estos últimos se determinan para una fecha concreta (valores de mercado *spot*).

- 2) Además, el valor hipotecario puede constituir un instrumento de gestión de riesgo en diferentes casos en relación a:
 - Los requerimientos de capital especificados en los Acuerdos de Capital Basilea I y II para las entidades de crédito.
 - La financiación de préstamos hipotecarios a través de bonos garantizados por inmuebles, como activos de garantía
 - El desarrollo de productos del mercado de capitales, que convierten inmuebles y colateral de inmuebles en activos negociables (como los bonos de titulización hipotecaria)

El concepto de Valor Hipotecario se encuentra definido de forma detallada en la legislación, Directivas y la normativa específica de cada país.

- 3) El valor hipotecario será el valor del inmueble determinado por el tasador, y deberá realizarse prudencialmente valorando los aspectos sostenibles a largo plazo relacionados con la propiedad, las condiciones del mercado nacional y general, y el uso actual y posibles usos alternativos de la propiedad. Los elementos de carácter especulativo no deben tomarse en cuenta a la hora de determinar el valor hipotecario. Éste debe documentarse de manera clara y transparente.

Todos los métodos de valoración reconocidos a nivel internacional también son aplicables al valor hipotecario, dependiendo del tipo de propiedad y las especificaciones de mercado (históricas, legales) correspondientes a la localización de la propiedad.

Los métodos de valoración son los siguientes:

- Método de capitalización de la renta actual
- Método de comparación
- Método de valor de coste de reposición teniendo en cuenta la depreciación

- 4) Con respecto a la transposición técnica de la definición enunciada previamente, la validez a largo plazo del valor hipotecario requiere que se cumplan una serie de pasos con el objeto de eliminar la volatilidad a corto plazo en el mercado o las tendencias temporales del mercado.

El tasador debe evaluar los siguientes aspectos claves a la hora de determinar el valor hipotecario de una propiedad:

- La futura comercialización y adaptación al mercado debe determinarse de forma cautelosa y prudente. La perspectiva temporal subyacente va más allá del mercado a corto plazo y cubre el periodo a largo plazo.
- Como principio, deben tenerse en cuenta los aspectos sostenibles a largo plazo relacionados con la propiedad como la calidad de la localización, la construcción y distribución de las superficies.

- Con respecto al rendimiento sostenible que debe aplicarse, la renta actual debe calcularse basándose en tendencias a largo plazo, anteriores y futuras, del mercado. No deben tenerse en cuenta aquellos elementos de carácter incierto relacionados con incrementos de rendimiento.
- La aplicación de ratios de capitalización también se basa en tendencias de mercado a largo plazo y excluye toda expectativa de obtener rentabilidad a corto plazo relativa al beneficio de la inversión.
- El tasador debe aplicar ratios mínimos de depreciación para los costes administrativos y la capitalización de las rentas.
- Si el valor hipotecario se obtiene empleando valores comparativos o valores de coste de reposición depreciados, se debe tener en cuenta la sostenibilidad de estos valores a través de aplicación de descuentos donde proceda.
- El valor hipotecario normalmente se basa en el uso actual de la vivienda. Solamente deberá calcularse basándose en un uso alternativo en determinadas circunstancias, como por ejemplo, si existe una intención probada de renovar o modificar el uso actual de la propiedad.
- Otros requisitos adicionales, como por ejemplo aquellos relacionados con el cumplimiento de estándares nacionales, en cuanto a la transparencia, contenido y comprensión de la tasación, sirven de complemento al marco legal a la hora de calcular el valor hipotecario.

5) Aunque el valor hipotecario es similar al valor de mercado en muchos aspectos, existen una serie de claras diferencias: el valor de mercado es un valor reconocido a nivel internacional como la determinación del valor de la propiedad en un momento concreto. Indica el valor de una propiedad en un marco a corto plazo. No obstante, este valor podría verse alterado y desactualizado rápidamente.

Por el contrario, el propósito del valor hipotecario es ofrecer un valor sostenible a largo plazo que evalúe la aptitud de un inmueble como garantía de un préstamo hipotecario, independientemente de las futuras fluctuaciones del mercado y sobre una base más estable. Proporciona un valor, generalmente por debajo del de mercado y por lo tanto, capaz de absorber mejor las fluctuaciones del mercado a corto plazo, mientras que al mismo tiempo refleja de forma precisa la tendencia a largo plazo subyacente del mercado.