

## La Conferencia sobre el Cambio Climático de París -(COP21) y el Movimiento Mundial de los Edificios Ecológicos

James Drinkwater, Senior Policy Adviser (Europe Regional Network),  
World Green Building Council (Consejo de Edificios Ecológicos)

### ¿Por qué es importante esta Conferencia de las Partes?

Desde el 30 de noviembre al 11 de diciembre de 2015 unos 150 líderes mundiales, entre los que se encuentran Barack Obama, Xi Jinping, David Cameron and Narendra Modi, se reúnen en París para negociar y con suerte alcanzar un Tratado sobre el Cambio Climático, cuyo objetivo es mantener el aumento de la temperatura media global en 2 grados Celsius. Los edificios son responsables de prácticamente un tercio de las emisiones de gases de efecto invernadero y eso es a día hoy... En los próximos 30 años el entorno construido doblará su tamaño. De hecho, se estima que en el 2030 las ciudades necesitarán 70.000 km<sup>2</sup> de nuevo suelo de uso residencial, lo que equivale al 60 por ciento del suelo residencial existente en la actualidad en todo el mundo.

### ¿Cuál es el propósito del primer Buildings Day en la XXI Conferencia Internacional sobre Cambio Climático o 21ª Conferencia de las Partes?

Para poder conseguir limitar el calentamiento global a 2 grados, el sector de la construcción debe reducir las emisiones en 84 gigatoneladas para el 2050 -el equivalente a dejar de construir 22.000 centrales eléctricas que funcionen con carbón-. Esta reducción a gran escala de las emisiones es posible, aunque requerirá de una acción transformadora y de colaboración, y el sector financiero tiene una función importante que desempeñar a este respecto. El [Buildings Day](#) (o Día de los Edificios) -promovido por Francia, UNEP, World GBC y otros colaboradores- mostrará una alianza sin precedentes de todos los agentes relevantes de nuestro sector, cuya alineación y recursos son críticos para mantenernos en el camino hacia los 2 grados. La financiación es uno de los elementos clave en la alianza, impulsada por la Iniciativa Financiera del Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente y otros colaboradores.

La jornada hará ver a los países y empresas que la construcción ecológica es una de las soluciones más rentables para el cambio climático y que genera importantes beneficios tanto de índole medioambiental, como economía y beneficios sociales. El mensaje queda resumido en la campaña para la COP 21 [Better Build Green](#) de WorldGBC: no solo será mejor que construyamos ecológicamente para conseguir el escenario de los 2 grados, sino que es mejor que lo hagamos cuanto antes.

### ¿Qué es necesario que suceda a continuación? y ¿Qué está haciendo World Green Building Council al respecto?

En las economías emergentes con un importante crecimiento, el desafío es obtener edificaciones con baja o nula emisión de carbono desde el principio. En África, por ejemplo, el 80 por ciento de los edificios que existan en el 2050 aún están por construir. En India, dos tercios de los edificios que existan en el 2030 aún están por construir. Por su parte, en las economías desarrolladas como las europeas, el desafío es la renovación hacia la eficiencia energética.

Por tanto, el WorldGBC, su red de 75 Consejos de Edificios Ecológicos y sus 27.000 miembros, que son empresas privadas, han adquirido un compromiso de alcanzar un doble objetivo en 2050: 1) Carbono Neto Nulo en nuevos edificios de viviendas (edificios con emisiones netas de carbono igual a cero); y 2) Eficiencia energética y una profunda reforma del *stock* de edificios. Los Consejos Nacionales de Edificios Ecológicos han alcanzado importantes compromisos para apoyar los esfuerzos realizados en sus propios países. También se han comprometido a verificar, registrar o renovar más de 1,2 MM de m<sup>2</sup> de edificios verdes - dos veces el tamaño de Singapur- en los próximos cinco años y formar a más de 109.000 profesionales en la materia. Tres Consejos Nacionales de Edificios Ecológicos (Canadá, Australia y Sudáfrica) se han comprometido a introducir una Certificación Neta Nula para los edificios. El WorldGBC también continuará ampliando el número de proyectos orientados hacia estos objetivos, como por ejemplo:

**BUILD UPON**, un importante proyecto financiado por el programa Horizon 2020 de la UE en el que participan 13 países europeos. El proyecto busca dar apoyo a los gobiernos e intervinientes en el sector de la construcción a la hora de diseñar y aplicar estrategias nacionales en el ámbito de la rehabilitación y movilizar la financiación para la rehabilitación energética de los edificios; un desafío en el que los miembros de la EMF ECBC tienen una función importante que desempeñar.

**Better Places for People**, una campaña que busca mejorar la acogida de los edificios ecológicos a través de la cuantificación y comunicación de sus beneficios para la salud y para el bienestar. Por ejemplo, se ha demostrado que mejorar la calidad del aire en el interior en oficinas aumenta la productividad de los empleados hasta un 11 por ciento, lo cual tiene un impacto financiero en las empresas en general y, por tanto, supone un mayor beneficio que el ahorro de energía por sí solo.

**¿Cómo está apoyando el sector privado?** Alrededor de 100 miembros de los Green Building Councils también están adquiriendo compromisos. La compañía francesa Saint-Gobain (miembro del Comité Asesor del WorldGBC) se ha comprometido a reducir el consumo de energía en un 15 para 2025 y a reducir las emisiones de gas de efecto invernadero provenientes de sus edificios (terciarios) en un 75 por ciento para el 2040. Las unidades de promoción comercial para Europa de la sueca Skanska (un socio regional de WorldGBC Regional en Europa) pretende promover únicamente proyectos ecológicos para el 2020, así como obtener los mayores niveles de certificación de los sistemas de certificación ecológica.

**¿Qué es el WorldGBC y qué son los Green Building Councils?** El World Green Council es miembro de una red mundial de 75 Green Building Councils (o Consejos de Edificios Ecológicos) que fomentan la construcción ecológica y la creación de comunidades sostenibles a través del liderazgo y la transformación del mercado. Los Green Building Councils son organizaciones de líderes nacionales del ámbito de la construcción ecológica en sus propios países y que, por tanto, están mejor posicionados para liderar la transformación puesto que conocen la cultura, el clima, la política y los negocios nacionales. Pero los Green Building Councils están también conectados mundialmente y pueden maximizar su impacto si trabajan juntos a través de sus redes regionales (África, las Américas, Asia- Pacífico, Europa y Medio Oriente y África del Norte). Los Green Building Councils están inmersos en una variedad de actividades que van desde las certificaciones ecológicas para edificios, la promoción de políticas y de las habilidades constructoras a través de la formación.

Sus certificaciones han sido referenciadas por los primeros bonos verdes del mercado inmobiliario.

## El valor del crédito hipotecario (Mortgage Lending Value)

Wolfgang Kälberer, Department Head –  
EU Office Brussels, vdp & Chairman,  
EMF Economic Affairs Committee

Durante los últimos años, la valoración inmobiliaria con finalidad de crédito no había sido objeto de atención de ninguna iniciativa específica de supervisión bancaria. El Reglamento sobre Requisitos de Capital (CRR, por sus siglas en inglés) (UE) Nº 575/2013 que confirma la Directiva sobre Requisitos de Capital (CRD, por sus siglas en inglés) de 2006 contiene una serie de normas relativas a la valoración para el tratamiento preferencial del capital de los préstamos hipotecarios con finalidad comercial y residencial. El Artículo 229 establece que 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. Por tanto, el CRR da la opción a los Estados miembros y a las entidades de crédito de aplicar el enfoque de valor de mercado o del valor hipotecario para la ponderación del riesgo de sus carteras inmobiliarias. El CRR también contiene las definiciones de ambos valores en su Artículo 4 par. 1 N° 74 y 76. El «valor de mercado» se define como el valor estimado al que podría venderse el bien en la fecha de la tasación mediante contrato realizado en condiciones de mutua independencia para las Partes entre un vendedor independiente y un comprador independiente que actuarán con conocimiento de causa, de forma prudente y sin restricción alguna, tras un proceso de comercialización adecuado. Por su parte, el «valor del crédito hipotecario» es el valor del bien inmobiliario determinado mediante una evaluación prudente de la posibilidad futura de comerciar con dicho bien, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo del mismo, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos adecuados. Algunos países aplican el valor del crédito hipotecario en la práctica, especialmente España, Alemania, Polonia y la República Checa. Rumanía introdujo el enfoque del valor del crédito hipotecario en su nueva legislación en materia de *covered bonds*, pero hasta la fecha no se ha realizado ninguna emisión.

El valor del crédito hipotecario es un concepto de valoración prudencial que fue introducido en Alemania a principios del siglo pasado como una herramienta de protección del inversor de *Pfandbrief*. El principal objetivo era proteger las inversiones en un instrumento del mercado de capitales con garantía real, al ofrecer suficientes elementos de seguridad en un momento de mayor volatilidad de los mercados inmobiliarios. Se combinaron bajos ratios de LTV (60%) con un enfoque conservador del valor en riesgo. Dado que el crédito hipotecario se concibe como una operación a largo plazo, la garantía real debe garantizar el riesgo a largo plazo con valores inmobiliarios que sean válidos durante todo el periodo del préstamo - en lugar de ser un "reflejo de un valor temporal". Por tanto, el valor del crédito hipotecario fue concebido en su origen como un enfoque de valoración con finalidad de financiación. A escala europea, la CRD cambió el valor del crédito hipotecario en 2006 hacia la parte del activo para también cubrir la tasación inmobiliaria con fines de asignación de capital.

Para determinar la metodología del valor del crédito hipotecario para esta nueva finalidad, el Art. 124, apartado 4 del CRR insta a la Autoridad Europea Bancaria (EBA, por sus siglas en inglés) a desarrollar unos estándares técnicos

regulatorios para la evaluación del valor hipotecario. El plazo para que la EBA remitiera un borrador de estos criterios a la Comisión Europea finalizó el 31 de diciembre de 2014.

Aunque es cierto que la EBA no envió el borrador dentro del plazo previsto, publicó una Opinión en 5 de octubre de 2015, donde expresaba sus dudas acerca del alcance de este mandato. Por ello, obviamente los estándares técnicos regulatorios se aplicarían con fines prudenciales en el ámbito del riesgo crediticio. No obstante la EBA enfatiza que la interpretación jurídica de estos criterios también debería ser de aplicación para la valoración de inmuebles con finalidad de financiación de *covered bonds*. Esta interpretación está basada en los dos siguientes argumentos: en primer lugar, el valor del crédito hipotecario se define como un único concepto en el CRR; en segundo lugar, el Art. 129 (3) del CRR vuelve a hacer referencia a los requisitos para el valor hipotecario en el marco de la mitigación del riesgo establecidos por el Art. 229 (1) del CRR. Sin embargo, esta interpretación es motivo de preocupación en el seno de la EBA. De hecho, la aplicación de los estándares técnicos regulatorios a la financiación de *covered bonds* exigiría cambios legislativos en aquellos Estados miembros de la UE que aplican el valor del crédito hipotecario en su legislación en materia de *covered bonds*. En ausencia de tales cambios, todos los *covered bonds* en circulación de los países afectados dejarían de cumplir con los requisitos que fija el CRR. Esto representa un importante riesgo de fragmentación entre los mercados de *covered bonds* nacionales: claramente las desventajas de una armonización de máximos del valor hipotecario son mayores que los beneficios.

Por este motivo, la EBA aconseja a la Comisión Europea limitar el ámbito de los estándares técnicos al riesgo crediticio; es decir al Enfoque Estandarizado, Mitigación del Riesgo de Crédito y Grandes Exposiciones. Los estándares técnicos no deben aplicarse a la valoración de bienes inmuebles que sirven como colateral de bonos garantizados, según la EBA. En caso de que la Comisión Europea no estuviera de acuerdo con esta afirmación, la EBA sugiere reformar el CRR para limitar claramente los estándares técnicos a la parte del crédito.

La EBA concluye posponer su trabajo con relación al mandato recogido por el Artículo 124 del CRR hasta que ese extremo quede aclarado. Acogemos esta conclusión, puesto que entendemos que la asunción de que el trabajo de la EBA era una plena armonización de la metodología del valor hipotecario. Tal enfoque hace que alcanzar una norma europea que sea compatible con las metodologías nacionales en vigor sea un auténtico desafío. Desde las perspectiva de Alemania, cabría esperar que un posible estándar técnico europeo ofrezca un elevado nivel de comparación de la calidad y de la consistencia metodológica, tal como la Ley sobre *Pfandbrief* regula el valor hipotecario. La misma certeza se aplica a la metodología del valor hipotecario aplicable en España. Una plena armonización a escala europea siempre supondrá discrepancias entre las normas nacionales y las normas de valoración.

Por tanto, parece más prometedor sustituir los estándares técnicos (es decir, la plena armonización técnica de la metodología del valor del crédito hipotecario) con un enfoque basado en principios. Recomendaríamos a la EBA uno Principios de alto nivel aplicables a las valoraciones del valor del hipotecario en la Unión Europea. Estos Principios proporcionarían definiciones e interpretaciones de todos los aspectos importantes y prudenciales del enfoque del valor del crédito hipotecario. En concreto, ofrecería criterios sobre cómo determinar flujos sostenibles de efectivo procedentes de inmuebles, costes operacionales o tasas de capitalización. Pero no sería prescriptivo imponiendo cifras, ratios, límites máximos o mínimos. Los últimos deben dejarse para los propios tasadores. Las metodologías nacionales podrían en tal caso basarse en estos principios a la vez que tienen en cuenta la estructura específica del mercado y las peculiaridades nacionales. Además, la flexibilidad intrínseca de un enfoque basado en principios aparece como un requisito para que los "países que utilizan el valor de mercado" se interesen por el valor del crédito hipotecario.

Por último, compartimos la sugerencia de la EBA de adoptar un enfoque más exhaustivo y de considerar todos los aspectos para armonizar las prácticas de valoración en los mercados de *covered bonds*, como parte de la consulta que se está llevando a cabo sobre un mercado de *covered bonds* europeo más integrado. Además, esta revisión también supone una oportunidad para aclarar la relación entre los enfoques del valor de mercado y el hipotecario, siendo por

tanto una ocasión idónea para confirmar la flexibilidad de los Estados miembros frente a la aplicación de uno u otro enfoque en sus respectivas legislaciones.

## El Futuro de la Dudosidad - Directrices de la EBA sobre la Aplicación de la Definición de Impago en el CRR

Marie Louise Andersen, Junior Policy Adviser, EMF-ECBC

### Introducción

El impago es un concepto fundamental en el mundo bancario y su definición ha ocupado un lugar importante en la agenda financiera de la UE durante varios años. La definición de impago se introdujo por primera vez a escala europea en 2006, en el contexto de la Directiva sobre Requisitos de Capital (CRD por sus siglas en inglés), en un primer intento de armonizar este concepto. La definición de la CRD fue posteriormente sustituida por una definición específica en el Reglamento sobre Requisitos de Capital (CRR por sus siglas en inglés) en 2013, a través del cual la Autoridad Bancaria Europea (EBA por sus siglas en inglés) recibía el mandato de especificar las directrices sobre la aplicación del impago de un prestatario.

### Documento de Consulta

Como resultado, la EBA publicó un Documento de Consulta sobre las directrices para la aplicación de la definición de impago del CRR el 22 de septiembre de 2015. En este Documento se especificaban todos los aspectos relativos a la aplicación del impago de un prestatario. Teniendo en cuenta la ausencia previa de una definición, las entidades de toda la UE han adoptado una amplia variedad de prácticas y los bancos han puesto en marcha normativas internas para identificar el impago, basándose en su propia experiencia y en las características de su cartera.

Para aumentar la armonización y la coherencia en la forma en la que los bancos de la UE aplican los requisitos regulatorios a sus propios fondos, así como para aumentar la comparación de las estimaciones de riesgos, la EBA ha elaborado directrices relativas al impago con fines prudenciales. Estas directrices forman parte de un trabajo más amplio de la EBA de revisión del Enfoque en Base a Calificaciones Internas (IRB por sus siglas en inglés)- (véase el documento de consulta titulado "The Future of the IRB Approach" de marzo de 2015).

En la publicación, la EBA ha especificado todos los aspectos relativos a los siete capítulos que se indican a continuación. La EBA considera necesaria la armonización de estos aspectos para garantizar un uso coherente de la definición de impago en la UE:

- Criterios utilizados anteriormente para identificar el impago.
- Indicativos de improbabilidad de pago.
- Aplicación de la definición de impago a datos externos.
- Criterios para volver a un estado de no-impagado.
- Coherencia en la aplicación de la definición de impago.
- Aplicación de la definición de impago exposiciones minoristas.
- Documentación, políticas internas y procesos de gestión de riesgos.

### **Consecuencias de los Métodos de Cálculo actuales**

Si se aplican las propuestas de la EBA, las entidades que utilicen el enfoque basado en la calificación interna (IRB) se verán especialmente afectadas puesto que, según este enfoque: *"los parámetros de riesgo se estiman sobre la base de datos históricos recopilados a través de determinados procesos de identificación de impago. La coherencia de los datos históricos con la definición de impago es crucial para la correcta calibración de los parámetros de riesgo. Los datos históricos por tanto deberán adaptarse a los requisitos de las directrices [EBA] y los parámetros tendrán que reajustarse para reflejar la definición actual de impacto"*<sup>1</sup> En la práctica, esto significa que la base del enfoque IRB para todas las estimaciones y los cálculos de la ponderación del riesgo de los fondos propios requeridos se verá afectada por la nueva definición de impago. Además, supondrá un mayor ajuste de la carga financiera para los bancos.

Las entidades que sigan el Método Estandarizado se verán mucho menos afectadas según la EBA, puesto que no necesitan ajustar datos históricos. Sin embargo, si la definición de impago varía significativamente implicará costes para ellas, pues *"la definición de impago es la base para la clasificación de las exposiciones para la clase de exposiciones en situación de impago, en línea con"* el CRR, así como una carga en términos de ajuste de la operativa.

### **Audiencia Pública**

En este contexto, el 13 de noviembre de 2015, la EBA celebró una Audiencia Pública en la que presentó las directrices propuestas y respondió a las preguntas planteadas por los interesados. A continuación se citan los principales asuntos planteados en la audiencia:

- La información aportada por el sector bancario indica que el tiempo necesario para la aplicación sería como mínimo de entre dos y ocho años.
- Las Directrices estarán (muy probablemente) en conformidad con la recomendación de Basilea IV, que se espera se publique antes de finales de 2015.
- Las Directrices están en conformidad con el trabajo del Banco Central Europeo orientado a eliminar la medida de 180 días para los préstamos morosos.
- 

El plazo para enviar respuestas a la Consulta de la EBA finaliza el 22 de enero de 2016, la EMF ECBC enviará sus observaciones dentro del plazo fijado. La EBA pretende introducir directrices que especifiquen todos los aspectos relacionados con la aplicación del impago de prestatarios para mediados de 2016.

---

<sup>1</sup> Documento de Consulta de la EBA sobre la Aplicación de la Definición de Impago

## Debate en la Banca Europea sobre los Desafíos y Oportunidades que presenta el Crédito Hipotecario Transfronterizo

Jennifer Johnson, Head of Legal & Economic Affairs, EMF-ECBC

En la edición del pasado mes de nuestro *Market Insights & Updates* informábamos, entre otras cosas, sobre los principales desafíos que se observan en los mercados inmobiliarios e hipotecarios de la UE a raíz de los cambios que ha experimentado la oferta de viviendas, el régimen de tenencia de los hogares, los modelos demográficos debido a la caída de los índices de natalidad, la mayor esperanza de vida, el aumento de la inmigración y los efectos de las iniciativas regulatorias a escala de la UE. En concreto, destacamos la importancia de valorar estos cambios, que inevitablemente darán forma a los mercados inmobiliarios e hipotecarios del futuro. Asimismo, sugeríamos que, aparte de la Unión Bancaria, la Unión de los Mercados de Capitales y la Directiva sobre Crédito Hipotecario, es necesaria una política en materia de vivienda que esté coordinada a escala europea para poder garantizar resultados óptimos para los ciudadanos y para la economía real.

Otro elemento que añadir a este cada vez mayor y más complejo *mix* es la oferta y la demanda transfronteriza de créditos hipotecarios. En menos de dos semanas, la Comisión Europea lanzará una importante reforma de los mercados financieros minoristas de Europa, centrándose en préstamos, seguros, pagos y cuentas de ahorro, para determinar cómo pueden abrirse aún más estos mercados para beneficiar a proveedores y consumidores, y cómo puede alcanzarse un verdadero mercado único en estas áreas. Se espera que sobre el 10 de diciembre, la Comisión Europea sugiera en su Libro Verde que los mercados de servicios financieros minoristas de Europa están fragmentados y que no existe la suficiente competencia, con escasa actividad transfronteriza y grandes diferencias en precio y oferta en los Estados miembros.

Para aquellos lectores que hace diez años ya estaban en el mercado hipotecario, esta orientación transfronteriza les será sin duda familiar. De hecho, la integración de los mercados hipotecarios de la UE fue un objetivo político de la Comisión Europea antes del comienzo de la crisis en la UE en 2008 y de que "cambiase sus metas". La Directiva sobre Crédito Hipotecario, con su supuesta finalidad transfronteriza (entre otras admitidas) pero centrada en la protección del consumidor, respondió a una necesidad percibida en el momento de reforzar y restablecer la protección y la confianza del consumidor, respectivamente, pero hará poco por una apertura de los mercados en la forma que lo desea la Comisión Europea cuando oficialmente vea la luz en marzo.

El inminente Libro Verde reabrirá el debate de hace una década y la EMF ECBC está preparada para enfrentarse a este desafío. Justo después de la publicación del Libro Verde, la EMF ECBC se pondrá en contacto con los representantes de los bancos europeos con experiencia e interés en la actividad transfronteriza para examinar las barreras de entrada, las innovaciones y la expansión en otros mercados europeos, así como las diferencias entre mercados en términos de dinámicas e innovaciones de mercado.

En la edición de diciembre de 2015 informaremos sobre los avances realizados por la EMF ECBC de cara a la respuesta al Libro Verde y a las cuestiones relacionadas.