

**Directrices sobre concesión y seguimiento de préstamos**  
**(EBA/GL/2020/06)**

Estas Directrices de la Autoridad Bancaria Europea (EBA por sus siglas en inglés) van dirigidas a las autoridades competentes definidas en el artículo 4, apartado 2, incisos i), iii), vi) y vii), del Reglamento (UE) n.º 1093/2010 y a las entidades financieras definidas en el artículo 4, apartado 1, del mismo Reglamento.

El objetivo de las Directrices es mejorar las prácticas y mecanismos, procesos y procedimientos relacionados con la concesión de crédito, para garantizar que las entidades cuentan con enfoques sólidos y prudentes respecto a la asunción, gestión y seguimiento del riesgo de crédito, y que los nuevos préstamos que se conceden son de elevada calidad crediticia, a la vez que respetan y protegen los intereses de los consumidores. Por tanto, las Directrices responden tanto a objetivos de supervisión prudencial como de supervisión de conducta.

Concretamente, estas Directrices especifican los sistemas, procedimientos y mecanismos de gobierno interno y los requisitos sobre riesgo de crédito que deben poseer las entidades en relación con la concesión y seguimiento de las operaciones de crédito a lo largo de su ciclo de vida, de acuerdo con los artículos 74.1 y 79 de la Directiva 2013/36/UE (CRD). También introducen requerimientos para la evaluación de la solvencia de los prestatarios, incluyendo los relativos a los datos e información empleada a efectos de dicha evaluación, especificando los requisitos referentes a la evaluación de la solvencia del consumidor contemplados en los artículos 18 y 20 de la Directiva sobre créditos hipotecarios (Directiva 2014/17/UE) y en el artículo 8 de la Directiva relativa a los contratos de crédito al consumo (Directiva 2008/48/CE).

Las Directrices se han elaborado según mandato del Consejo de la UE en el marco de su plan de acción para hacer frente a los préstamos dudosos en Europa y derogan, con efectos 30 de junio de 2021, las directrices EBA sobre evaluación de la solvencia del consumidor (EBA/GL/2015/11).

De acuerdo con el ámbito de aplicación previsto en las Directrices y con la decisión sobre su implantación nacional adoptada por Banco de España:

---

- Las Directrices se aplican en su totalidad a la actividad crediticia de las entidades de crédito y de los establecimientos financieros de crédito.
- La sección 5 relativa a los procedimientos de concesión aplica también (con excepción del párrafo 93) a otros prestamistas, en particular, a entidades de pago y de dinero electrónico y prestamistas de crédito inmobiliario, respecto de las operaciones que entren dentro del ámbito de aplicación de la Directiva sobre créditos hipotecarios y la Directiva relativa a los contratos de crédito al consumo.
- Las secciones 6 y 7, sobre fijación de precios y valoración de bienes muebles e inmuebles, respectivamente, se aplican también a las entidades de pago y de dinero electrónico respecto de esas mismas operaciones.

Estas Directrices han sido desarrolladas por la EBA de acuerdo con lo señalado en el artículo 16 del Reglamento (UE) No 1093/2010. La EBA publicó la versión en inglés de mismas el 29 de mayo de 2020 y la versión en español el 26 de junio de 2020. Se aplicarán a partir del 30 de junio de 2021, aunque se contempla un régimen transitorio que retrasa la aplicación de ciertas disposiciones de la sección 8 (marco de seguimiento) hasta el 30 de junio de 2024. Además, la sección 5 se aplica también a préstamos concedidos antes de la entrada en vigor de las Directrices cuyas condiciones sean modificadas con posterioridad a 30 de junio de 2022, siempre que la modificación requiera una aprobación específica y la firma de un nuevo contrato o adenda al existente.

La Comisión Ejecutiva del Banco de España, en su calidad de autoridad competente de (i) la supervisión de las entidades de crédito menos significativas, los establecimientos financieros de crédito, las entidades de pago y entidades de dinero electrónico; y de (ii) la supervisión de conducta de las entidades mencionadas y de las entidades de crédito significativas y del resto de prestamistas inmobiliarios (que operen en más de una Comunidad Autónoma), adoptó estas Directrices como propias el día 23 de julio de 2020.



EBA/GL/2020/06

---

29/05/2020

---

## Directrices

---

# sobre concesión y seguimiento de préstamos

# 1. Obligaciones de cumplimiento y de notificación

---

## Rango jurídico de las presentes directrices

1. El presente documento contiene directrices emitidas en virtud del artículo 16 del Reglamento (UE) n.º 1093/2010<sup>1</sup>. De conformidad con el artículo 16, apartado 3, del Reglamento (UE) n.º 1093/2010, las autoridades competentes y las entidades financieras harán todo lo posible para atenerse a ellas.
2. En las directrices se expone el punto de vista de la Autoridad Bancaria Europea (ABE) sobre las prácticas de supervisión más adecuadas en el marco del Sistema Europeo de Supervisión Financiera o sobre cómo debería aplicarse el Derecho de la Unión en un determinado ámbito. Las autoridades competentes definidas en el artículo 4, apartado 2, del Reglamento (UE) n.º 1093/2010 a las que sean de aplicación las directrices deberían cumplirlas incorporándolas a sus prácticas de la forma más apropiada (modificando, p. ej., su marco jurídico o sus procedimientos de supervisión), incluso en aquellos casos en los que las directrices vayan dirigidas principalmente a las entidades.

## Requisitos de notificación

3. De conformidad con el artículo 16, apartado 3, del Reglamento (UE) n.º 1093/2010, las autoridades competentes deberán notificar a la ABE, a más tardar el 27/08/2020, si cumplen o se proponen cumplir estas directrices indicando, en caso negativo, los motivos para no cumplirlas. A falta de notificación en dicho plazo, la ABE considerará que las autoridades competentes no las cumplen. Las notificaciones se presentarán remitiendo el modelo que se encuentra disponible en el sitio web de la ABE a [compliance@eba.europa.eu](mailto:compliance@eba.europa.eu), con la referencia «EBA/GL/2020/06». Las notificaciones serán remitidas por personas debidamente facultadas para comunicar el cumplimiento en nombre de las respectivas autoridades competentes. Cualquier cambio en la situación de cumplimiento de las directrices deberá notificarse igualmente a la ABE.
4. Las notificaciones se publicarán en el sitio web de la ABE, tal como contempla el artículo 16, apartado 3, del Reglamento (UE) n.º 1093/2010.

---

<sup>1</sup> Reglamento (UE) n.º 1093/2010 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de noviembre de 2010, por el que se crea una Autoridad Europea de Supervisión (Autoridad Bancaria Europea), se modifica la Decisión n.º 716/2009/CE y se deroga la Decisión 2009/78/CE de la Comisión (DO L 331 de 15.12.2010, p. 12).

## 2. Objeto, ámbito de aplicación y definiciones

---

### Objeto

5. En las presentes directrices se especifican los sistemas, procedimientos y mecanismos de gobierno interno establecidos en el artículo 74, apartado 1, de la Directiva 2013/36/UE<sup>2</sup>, los requisitos relativos al riesgo de crédito y de contraparte definidos en el artículo 79 de la citada Directiva, así como los requisitos referentes a la evaluación de la solvencia del consumidor, contemplados en el capítulo 6 de la Directiva 2014/17/UE<sup>3</sup> y en el artículo 8 de la Directiva 2008/48/CE<sup>4</sup>.

### Ámbito de aplicación

6. Estas directrices se aplican a las entidades definidas en el artículo 4, apartado 1, punto 3 del Reglamento (UE) n.º 575/2013. Cuando el préstamo entra dentro del ámbito de aplicación de la Directiva 2014/17/UE (Directiva sobre créditos hipotecarios, DCH), la sección 5 se aplica a los acreedores, según se definen en el artículo 4, apartado 2, de esta Directiva, salvo en lo que concierne al punto 93. Cuando el préstamo entra dentro del ámbito de aplicación de la Directiva 2008/48/CE (Directiva relativa a los contratos de crédito al consumo, DCC), la sección 5 se aplica a los acreedores, según se definen en el artículo 3, letra b), de la citada Directiva, salvo en lo que concierne al punto 93.
7. Estas directrices se aplican a los mecanismos y procedimientos de gobierno interno de las entidades en relación con sus procesos de concesión de créditos, a lo largo de todo el ciclo de vida de las operaciones de crédito. Además, estas directrices se aplican a las prácticas, políticas, procesos y procedimientos de gestión de riesgos utilizados para la concesión de préstamos y el seguimiento de exposiciones no dudosas, así como a su integración en los marcos globales de gestión y gestión de riesgos.
8. Las secciones 4 y 8 se aplican a todo riesgo de crédito que asumen las entidades, excluidos los asociados a títulos de deuda, derivados y operaciones de financiación de valores.

---

<sup>2</sup> Directiva 2013/36/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, relativa al acceso a la actividad de las entidades de crédito y a la supervisión prudencial de las entidades de crédito y las empresas de inversión, por la que se modifica la Directiva 2002/87/CE y se derogan las Directivas 2006/48/CE y 2006/49/CE (DO L 176 de 27.6.2013, pp. 338-436).

<sup>3</sup> Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010 (DO L 60 de 28.2.2014, pp. 34-85).

<sup>4</sup> Directiva 2008/48/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2008, relativa a los contratos de crédito al consumo y por la que se deroga la Directiva 87/102/CEE del Consejo (DO L 133 de 23.4.2008, pp. 66-92).



9. Las secciones 5 y 6 se aplican a los préstamos a consumidores, microempresas y pequeñas empresas, así como a empresas medianas y grandes. Las secciones 5 y 6 no se aplican a los préstamos y anticipos concedidos a entidades de crédito, empresas de servicios de inversión, entidades financieras, empresas de seguros y reaseguros y bancos centrales, ni a los préstamos y anticipos soberanos, incluidos los concedidos a gobiernos centrales, autoridades regionales y locales y entidades del sector público. Las secciones 5 y 6 no se aplican a préstamos reestructurados o refinanciados y dudosos.
10. Las autoridades competentes podrán considerar la posibilidad de aplicar las secciones 6 y 7 a los acreedores que entren dentro del ámbito de aplicación de la Directiva 2014/17/UE y la Directiva 2008/48/CE y no sean entidades de crédito.
11. En el contexto de los préstamos para bienes inmuebles, cuando un inmueble sea de uso mixto, por ejemplo, de uso residencial y comercial, se clasificará de acuerdo con su uso dominante o se considerarán inmuebles separados, en función de la superficie dedicada a cada uso. Si no es posible llevar a cabo una evaluación objetiva (p. ej., si determinadas partes del inmueble son de uso común de todos los ocupantes), el inmueble podrá clasificarse con arreglo a su uso dominante.
12. Las autoridades competentes se asegurarán de que las entidades apliquen estas directrices a nivel individual, subconsolidado y consolidado, de acuerdo con el artículo 109 de la Directiva 2013/36/UE, a menos que utilicen las exenciones definidas en los artículos 21 y 109 de la Directiva 2013/36/UE. Asimismo, las autoridades competentes se cerciorarán de que las entidades apliquen estas directrices a nivel subconsolidado e individual, en consonancia con las políticas y prácticas del grupo a nivel consolidado, teniendo en cuenta las características de dichas entidades y sus carteras crediticias.

## Destinatarios

13. Las presentes directrices van dirigidas a las autoridades competentes definidas en el artículo 4, apartado 2, incisos i), iii), vi) y vii), del Reglamento (UE) n.º 1093/2010 y a las entidades financieras definidas en el artículo 4, apartado 1, del mismo Reglamento.

## Definiciones

14. A menos que se especifique otra cosa, los términos empleados y definidos en el Reglamento (UE) n.º 575/2013, la Directiva 2013/36/UE, la Directiva 2014/17/UE, la Directiva 2008/48/CE, las Directrices de la ABE sobre gobierno interno en virtud de la Directiva 2013/36/UE<sup>5</sup>, las Directrices de la ABE sobre clientes vinculados en virtud del artículo 4, apartado 1, punto 39, del Reglamento (UE) n.º 575/2013<sup>6</sup>, las Directrices de la ABE y la Autoridad Europea de Valores

---

<sup>5</sup> EBA/GL/2017/11.

<sup>6</sup> EBA/GL/2017/15.



y Mercados (ESMA) sobre la evaluación de la idoneidad de los miembros del órgano de administración y los titulares de funciones clave<sup>7</sup>, las Directrices de la ABE sobre políticas de remuneración adecuadas en virtud de los artículos 74, apartado 3, y 75, apartado 2, de la Directiva 2013/36/UE y la divulgación de información en virtud del artículo 450 del Reglamento (UE) n.º 575/2013<sup>8</sup>, las Directrices de la ABE sobre políticas y prácticas de remuneración relacionadas con la venta de productos y la prestación de servicios de banca minorista<sup>9</sup>, las Directrices de la ABE sobre externalización<sup>10</sup>, las Directrices de la ABE sobre las pruebas de resistencia de las entidades<sup>11</sup> y la Recomendación de la Comisión, de 6 de mayo de 2003, sobre la definición de microempresas, pequeñas y medianas empresas<sup>12</sup>, tienen el mismo significado en las presentes directrices.

15. Adicionalmente, a los efectos de las presentes directrices, se aplicarán las siguientes definiciones:

Responsable de las decisiones de crédito	Comité(s) de crédito y empleados con facultades delegadas para la toma de decisiones en materia de crédito, según se establezca en el marco de toma de decisiones crediticias especificado en las políticas y procedimientos de la entidad.
Bien inmueble comercial	Tiene el mismo significado que en el apartado 1, punto 4, de la sección 2, 1. «Definiciones», de la Recomendación JERS/2016/14 <sup>13</sup> .
Financiación sostenible con el medio ambiente	Financiación destinada a actividades económicas sostenibles con el medio ambiente. Forma parte del concepto más general de «finanzas sostenibles», que hace referencia a cualquier instrumento financiero o inversión, incluidos títulos de renta variable, deuda, garantías o herramientas de gestión de riesgos, emitidos a cambio de la financiación de actividades que cumplen los criterios de sostenibilidad ambiental.
Préstamo	Se refiere a los préstamos y anticipos, tal como se definen en el anexo V del Reglamento de Ejecución (UE) n.º 680/2014 de la Comisión.

<sup>7</sup> EBA/GL/2017/12.

<sup>8</sup> EBA/GL/2015/22.

<sup>9</sup> EBA/GL/2016/06.

<sup>10</sup> EBA/GL/2019/02.

<sup>11</sup> EBA/GL/2018/04.

<sup>12</sup> Recomendación de la Comisión, de 6 de mayo de 2003, sobre la definición de microempresas, pequeñas y medianas empresas (DO L 124 de 20.5.2003, pp. 0036-0041).

<sup>13</sup> Recomendación de la Junta Europea de Riesgo Sistémico por la que se modifica la Recomendación JERS/2016/14 sobre la eliminación de lagunas de datos sobre bienes inmuebles (JERS/2019/3, DO C 271 de 13 de agosto de 2019).



Financiación de proyectos	Financiación de todas las actividades de las microempresas y empresas pequeñas, medianas y grandes (incluidas las entidades instrumentales creadas para los proyectos) implicadas en proyectos en los que el servicio financiero de las operaciones de crédito dependa fundamentalmente del flujo de efectivo derivado de las ventas del proyecto, y todos los activos del proyecto estén pignorados a favor de la entidad que financia el proyecto.
Enfoque a nivel de cliente	Información a nivel de cliente de todos sus activos y pasivos con una entidad o un acreedor en base consolidada, incluida la información sobre todos los compromisos financieros, así como su historial de reembolsos con la entidad o el acreedor.
Financiación al sector naval	Financiación de todas las actividades involucradas en la construcción, adquisición y explotación de buques e instalaciones marítimas, cuando el servicio financiero de las operaciones de crédito dependa principalmente del flujo de efectivo derivado de la explotación o venta de dichos buques o instalaciones marítimas, o cuando la garantía real esté estructurada en torno a los buques o instalaciones marítimas, la construcción de buques o acuerdos de fletamiento diversos.
Fuentes de ingresos que acreditan la capacidad de pago	Hace referencia a los fondos totales, el flujo de efectivo y las consideraciones relativas al comportamiento de pago de un prestatario, que haya registrado el proveedor del crédito en el momento de la concesión del préstamo. Engloba todas las fuentes de ingreso de efectivo (renta, transferencias privadas periódicas —pensiones alimenticias—, ingresos procedentes del arrendamiento de bienes inmuebles, rendimientos de inversiones financieras, ingresos procedentes de negocios o sociedades privados, rentas procedentes de otras fuentes), fondos (como cuentas de ahorro o productos de inversión) y gastos periódicos.

## Proporcionalidad

16. Con el fin de garantizar una aplicación proporcionada de las presentes directrices, se tendrán en cuenta los criterios siguientes:



- a. en lo referente a la sección 4, los establecidos en el título I de las Directrices de la ABE sobre gobierno interno;
  - b. en lo que concierne a la sección 5, el tamaño, naturaleza y complejidad de la operación de crédito, sin perjuicio de lo previsto en los artículos 18 y 20 de la Directiva 2014/17/UE y el artículo 8 de la Directiva 2008/48/UE;
  - c. en lo que afecta a la sección 7, el tamaño, la naturaleza y la complejidad de la operación de crédito y la garantía real;
  - d. con respecto a la sección 8, el tamaño, la naturaleza y la complejidad de la entidad; el tamaño, la naturaleza y la complejidad de la operación de crédito; y el tipo, tamaño y perfil de riesgo del prestatario.
17. En relación con los préstamos a consumidores, las entidades y acreedores se asegurarán de que la aplicación del apartado 16 no menoscabe el objetivo de protección de los consumidores establecido en la Directiva 2008/48/CE, la Directiva 2014/17/UE y especificado con mayor detalle en estas directrices y, en particular, en las secciones 5.1, 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 y 5.2.4.

## 3. Aplicación

---

### Fecha de aplicación

18. Estas directrices se aplicarán a partir del 30 de junio de 2021.
19. Las secciones 5 y 6 se aplican a los préstamos y anticipos que se concedan con posterioridad al 30 de junio de 2021. La sección 5 se aplica asimismo a los préstamos y anticipos ya existentes en dicha fecha en el caso de que sus términos y condiciones se modifiquen con posterioridad al 30 de junio de 2022, siempre y cuando los cambios sigan un proceso específico de aprobación de la decisión crediticia y su aplicación requiera formalizar un nuevo contrato de préstamo con el prestatario o un apéndice al contrato existente.
20. La sección 7 se aplica a cualquier valoración, seguimiento y actualización de la valoración de garantías reales sobre bienes muebles e inmuebles, excluidas las garantías financieras, efectuados con posterioridad al 30 de junio de 2021.
21. La sección 8 se aplica a todas las operaciones de crédito concedidas con posterioridad al 30 de junio de 2021.

### Disposiciones transitorias

22. Las disposiciones específicas de las directrices están sujetas a los regímenes transitorios que se indican a continuación, si bien las autoridades competentes podrán acelerar esta transición según su propio criterio:

En relación con la sección 8, si las entidades no disponen de toda la información y los datos pertinentes especificados en estas directrices para llevar a cabo el seguimiento de los prestatarios existentes o de los créditos concedidos antes de la fecha de aplicación, deberán recopilar la información y los datos que falten hasta el 30 de junio de 2024, a través de revisiones crediticias periódicas de los prestatarios, como se establece en estas directrices.

### Derogación

23. Las directrices siguientes se derogan con fecha efectiva a partir de la fecha de aplicación de estas directrices:

Directrices sobre la evaluación de solvencia (EBA/GL/2015/11).

## 4. Gobierno interno para la concesión y el seguimiento de créditos

---

24. Además de las disposiciones recogidas en las Directrices de la ABE sobre gobierno interno, las entidades aplicarán una serie de requisitos adicionales en relación con la concesión y el seguimiento de créditos, tal como se establece en esta sección.

### 4.1 Gobierno y cultura de riesgo de crédito

#### 4.1.1 Responsabilidades del órgano de administración

25. Tal como se indica en las Directrices de la ABE sobre gobierno interno en relación con la concesión de créditos, el órgano de administración deberá:

- a. aprobar la estrategia de la entidad con respecto al riesgo crediticio, en el marco de la estrategia general de riesgos y la estrategia de negocio, con el fin de garantizar que todas ellas estén en consonancia con el marco de apetito al riesgo (RAF) y la planificación del capital y de la liquidez de la entidad, así como con el proceso de evaluación de la adecuación del capital interno (ICAAP) y con el proceso de evaluación de la adecuación de la liquidez interna (ILAAP), cuando proceda;
- b. definir el apetito al riesgo de crédito en el marco del RAF general, incluidos los criterios de concesión de créditos, las condiciones cualitativas, los indicadores y límites cuantitativos y los umbrales para elevar los asuntos a niveles superiores, sin sesgos por los resultados;
- c. aprobar el marco del proceso de aprobación de créditos, incluyendo, cuando proceda, las estructuras internas de concesión y seguimiento de créditos, y definiendo las personas con facultades delegadas para la toma de decisiones;
- d. garantizar una supervisión eficaz de la calidad del riesgo de crédito, en particular en el momento de la concesión, y la dotación de provisiones;
- e. garantizar la aplicación de procesos adecuados de aprobación, seguimiento y control de créditos para asegurar una eficaz gestión del riesgo de crédito;
- f. garantizar que todo el personal involucrado en la asunción de riesgo de crédito y en la gestión, seguimiento y control del riesgo de crédito cuente con la cualificación, los recursos y la experiencia adecuados;
- g. definir, aprobar y supervisar la aplicación de la cultura de riesgo, los valores fundamentales y las expectativas de la entidad con respecto al riesgo de crédito;



- h. garantizar que el marco de remuneración, incluido cualquier objetivo de rendimiento, y el marco de evaluación del desempeño para los responsables de las decisiones de crédito que sean miembros del personal identificado estén en todo momento en consonancia con el riesgo crediticio y con el apetito al riesgo de crédito.

#### 4.1.2 Cultura de riesgo de crédito

- 26. Las entidades desarrollarán una cultura de riesgo de crédito como parte de su cultura general de riesgos a través de políticas, comunicación y formación del personal, de conformidad con las Directrices de la ABE sobre gobierno interno.
- 27. La cultura de riesgo de crédito irá adecuadamente marcada por la dirección y velará porque se concedan créditos a prestatarios que, de acuerdo con el conocimiento de la entidad en el momento de otorgar el crédito, vayan a poder cumplir los términos y condiciones del contrato de crédito. También velará por que dichos créditos, cuando proceda, estén garantizados por garantías suficientes y adecuadas, y por que se tengan en cuenta el efecto sobre la situación de capital y la rentabilidad de la entidad, así como la sostenibilidad y los factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG) relacionados.
- 28. Las entidades velarán por la eficaz implantación de una cultura de riesgo de crédito en todos sus niveles, y por que todo el personal implicado en la asunción del riesgo de crédito y en los procesos de gestión y seguimiento de este riesgo sea plenamente conocedor de dicha cultura y rinda cuentas de sus acciones.
- 29. Las entidades adoptarán políticas y procesos para vigilar el respeto de la cultura de riesgo de crédito de la entidad por parte de todo el personal implicado en la concesión y en los procesos de seguimiento y control del crédito (p. ej., a través de autoevaluaciones llevadas a cabo por los propios miembros del personal). En situaciones en las que se detecten deficiencias en la cultura de crédito, evidenciadas a través de una autoevaluación de la entidad o de actuaciones supervisoras, la entidad adoptará medidas oportunas, correctamente definidas y orientadas al logro de resultados para corregir dichas deficiencias. La estrategia en materia de riesgo de crédito y las políticas y procedimientos crediticios se adaptarán para mitigar cualquier posible efecto negativo derivado de una cultura crediticia deficiente.

## 4.2 Apetito al riesgo de crédito, estrategia y límites de riesgo de crédito

- 30. El apetito al riesgo de crédito, la estrategia de riesgo crediticio y la política general de riesgo de crédito deben estar en consonancia con el RAF global de la entidad. El apetito al riesgo de crédito de la entidad debe especificar el alcance y la orientación del riesgo de crédito de la entidad, la composición de su cartera de créditos —incluida su concentración— y los objetivos de diversificación de sus líneas de negocio, regiones geográficas, sectores económicos y productos.



31. El apetito al riesgo de crédito se aplicará sobre la base de indicadores y límites de riesgo adecuados. Dichos indicadores y límites abarcarán aspectos clave del apetito al riesgo de crédito, así como los segmentos de clientes, la moneda, los tipos de garantías y los instrumentos de mitigación de este riesgo. Cuando proceda, los indicadores crediticios serán una combinación de indicadores retrospectivos y prospectivos, y se adaptarán al modelo de negocio y a la complejidad de la entidad.
32. Las entidades se asegurarán de que el apetito al riesgo de crédito y los indicadores y límites asociados se transmitan adecuadamente en cascada a toda la entidad, incluidas todas las entidades del grupo, así como las líneas y unidades de negocio que asuman riesgo de crédito.
33. A efectos de la gestión del riesgo de concentración, las entidades establecerán límites cuantitativos internos para su riesgo de crédito agregado, así como para las carteras con características comunes de riesgo crediticio, subcarteras y prestatarios individuales. En el caso de las entidades del grupo y los clientes vinculados, los límites tendrán en cuenta asimismo la posición consolidada y subconsolidada, así como la posición de las entidades individuales a nivel consolidado y subconsolidado.

### 4.3 Políticas y procedimientos de riesgo de crédito

34. Las entidades establecerán, en sus políticas y procedimientos de riesgo de crédito, los criterios para la identificación, evaluación, aprobación, seguimiento, comunicación y mitigación del riesgo de crédito, así como los criterios para medir las provisiones, tanto con fines contables como de adecuación del capital. Las entidades documentarán el marco y lo actualizarán periódicamente.
35. El objetivo de las políticas y procedimientos de riesgo de crédito será promover un enfoque proactivo para el seguimiento de la calidad crediticia, la identificación temprana del deterioro crediticio y la gestión de la calidad crediticia global y del perfil de riesgo de la cartera asociado, incluyendo a través de nuevas actividades de concesión de créditos.
36. Las políticas y procedimientos de riesgo de crédito abarcarán todas las actividades de préstamo, clases de activos, segmentos de clientes, productos e instrumentos de crédito específicos, prácticas de gestión del riesgo de crédito y las responsabilidades y controles asociados.
37. Las políticas y procedimientos de riesgo de crédito incluirán políticas y procedimientos específicos de préstamo, con un nivel de detalle suficiente para abarcar las líneas de negocio específicas de la entidad para diferentes sectores, en consonancia con sus diferentes tamaños y grados de complejidad, y los riesgos de los distintos segmentos de mercado relacionados con la operación de crédito.



38. Las políticas y procedimientos de riesgo de crédito deberán especificar:

- a. las políticas, procedimientos y normas para la aprobación de créditos y la toma de decisiones en relación con estos, incluido el establecimiento de niveles de autorización adecuados de conformidad con el apetito y los límites del riesgo de crédito;
- b. los criterios de concesión de créditos, teniendo en cuenta los aspectos a los que se hace referencia en el anexo 1;
- c. los requisitos para la gestión de la información y los datos necesarios para la evaluación de la solvencia, según se describen en la sección 5.1;
- d. los requisitos para la evaluación de la solvencia, incluido un análisis de sensibilidad, como se indica en la sección 5.2;
- e. los requisitos para la agregación de exposiciones, los límites de riesgo de crédito y la gestión de las concentraciones de este riesgo;
- f. los requisitos y procedimientos relativos a la aceptación y el uso de garantías y las medidas de mitigación del riesgo de crédito, con objeto de determinar su eficacia en la minimización del riesgo inherente a una operación de crédito; tales requisitos y procedimientos serán específicos para cada clase de activos y tipo de producto, y tendrán debidamente en cuenta el tipo, tamaño y complejidad de las operaciones de crédito que se concedan;
- g. las condiciones para la aplicación de sistemas de toma de decisiones automatizados en el proceso de concesión de créditos, incluida la identificación de productos, segmentos y límites para los que se permita la adopción de decisiones automatizada;
- h. un enfoque basado en el riesgo, que aborde las posibles desviaciones con respecto a las políticas y procedimientos crediticios habituales y a los criterios de concesión de créditos, incluyendo:
  - i. las condiciones que definan el proceso de aprobación de las desviaciones y excepciones y los requisitos de documentación específicos, incluidas las pistas de auditoría;
  - ii. los criterios de rechazo y los de elevación de las desviaciones/excepciones a niveles superiores responsables de la toma de decisiones (incluidas las no aplicadas, denegadas, exposiciones posiblemente aprobadas como excepción a las normas generales de préstamo y otras cuestiones no habituales sujetas a un proceso especial con diferentes responsables de aprobación);
  - iii. los requisitos de seguimiento de las circunstancias y condiciones de una decisión excepcional de concesión de crédito, incluidos los requisitos para su



revisión por parte de las funciones pertinentes durante la revisión periódica de la solicitud y el cumplimiento de las políticas y límites;

- i. los requisitos relativos a la información que se debe documentar y registrar en el marco del proceso de concesión de créditos, incluso con fines de muestreo y auditoría; se incluirán, como mínimo, los requisitos para la cumplimentación de solicitudes de crédito, una justificación/análisis cualitativo y cuantitativo y toda la documentación justificativa en la que se basó la aprobación o denegación de la operación de crédito;
  - j. los requisitos de seguimiento de las actividades de concesión de créditos; el marco de control interno garantizará que se abarquen todas las fases posteriores al otorgamiento del crédito;
  - k. cuando proceda, los criterios definidos en las secciones 4.3.2, 4.3.3, 4.3.4, 4.3.5 y 4.3.6;
  - l. los criterios establecidos en las secciones 4.3.1 y 4.3.7.
39. En sus políticas y procedimientos de riesgo de crédito, y de acuerdo con su estrategia referente a este riesgo, las entidades tendrán en cuenta asimismo los principios de préstamo responsable. En particular:
- a. tendrán en consideración la situación específica de cada prestatario y brindarán un trato justo a los prestatarios que atraviesen dificultades económicas;
  - b. diseñarán productos crediticios que se ofrecerán a los consumidores de forma responsable.
40. Para los productos crediticios que se ofrezcan a los consumidores, las entidades garantizarán que los criterios de concesión no causen dificultades indebidas ni un endeudamiento excesivo a los prestatarios y sus hogares.
41. En sus políticas y procedimientos de riesgo de crédito relativas a la toma de decisiones en materia crediticia, como se indica en el apartado 38, letra a), y en sus evaluaciones de solvencia referidas en el apartado 38, letra d), las entidades especificarán además el uso de cualquier modelo automatizado en los procesos de evaluación de solvencia y de toma de decisiones en materia crediticia de un modo adecuado al tamaño, naturaleza y complejidad de la operación de crédito y a los tipos de prestatarios. En particular, las entidades establecerán sistemas de gobierno adecuados para el diseño y la utilización de dichos modelos y la gestión del riesgo asociado a ellos, teniendo en cuenta los criterios establecidos en la sección 4.3.4, y para los aspectos relacionados con el riesgo de modelo de las Directrices de la ABE sobre el proceso de revisión y evaluación supervisora<sup>14</sup>.

---

<sup>14</sup> EBA/GL/2014/13.



42. Las entidades asegurarán que las políticas y procedimientos de riesgo de crédito se diseñen de modo que se minimice el riesgo de fraude interno o externo en el proceso de concesión de créditos. Las entidades contarán con procesos adecuados para realizar un seguimiento de cualquier conducta sospechosa o fraudulenta.
43. Las entidades revisarán periódicamente las políticas y procedimientos de riesgo de crédito; con ese fin, identificarán claramente las funciones y los miembros del personal encargados de mantener políticas y procedimientos actualizados, así como sus deberes y responsabilidades a este respecto.

#### **4.3.1 Políticas y procedimientos de prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo**

44. Las entidades especificarán asimismo en sus políticas cómo identifican, evalúan y gestionan los riesgos de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo (BC/FT) a los que están expuestas como resultado de sus actividades de concesión de créditos<sup>15</sup>. En particular, deberán:
  - a. a nivel de la actividad, identificar, evaluar y gestionar el riesgo de BC/FT asociado al tipo de clientes a los que prestan sus servicios, a los productos de préstamo que ofrecen, a las regiones geográficas a las que están expuestas y a los canales de distribución que utilizan;
  - b. a nivel de las relaciones individuales, identificar, evaluar y gestionar el riesgo de BC/FT asociado a cada una de ellas. En ese contexto, las entidades deberán:
    - i. estudiar la finalidad del crédito;
    - ii. considerar en qué medida la asociación de una persona física o jurídica que no es ni el prestatario ni la entidad con la operación de crédito genera un riesgo de BC/FT;
    - iii. en particular, en situaciones en las que se establezca que hay un riesgo de BC/FT asociado a la relación individual, las entidades adoptarán medidas sensibles al riesgo para entender si los fondos utilizados para el reembolso del crédito, incluido el efectivo o los equivalentes al efectivo aportados como garantía, proceden de fuentes legítimas. Al estudiar la legitimidad del origen de los fondos, las entidades analizarán la actividad a través de la que se generaron y si dicha información es creíble y coherente con el conocimiento que tiene la entidad acerca del cliente y su actividad profesional.

---

<sup>15</sup> La Directiva (UE) 2015/849 exige a las entidades instaurar y mantener políticas y procedimientos eficaces para prevenir el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, así como para detectar y combatir estas prácticas en el caso de que se produzcan. Las entidades deberán consultar además las directrices conjuntas de las Autoridades Europeas de Supervisión (AES) sobre factores de riesgo (JC 2017 37) para obtener más información sobre estos aspectos.



45. Las entidades contarán con procesos internos para garantizar que la información obtenida con fines de evaluación de la solvencia, como la especificada en la sección 5.1 y el anexo 2 de estas directrices, también se utilice en sus procesos de prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo (PBC/FT).
46. Las entidades contarán con políticas y procedimientos para asegurar que el desembolso de préstamos se efectúe con arreglo a la decisión crediticia y al contrato de préstamo. También deberán cerciorarse de disponer de controles adecuados para identificar, evaluar y gestionar los riesgos de BC/FT, y de mantener los registros pertinentes, en consonancia con las obligaciones más amplias de la entidad en materia de PBC/FT en virtud de la Directiva (UE) 2015/849.

#### **4.3.2 Operaciones apalancadas**

47. Como parte de sus políticas y procedimientos, las entidades contarán con una definición general de operaciones apalancadas que tenga en cuenta el nivel de apalancamiento del prestatario y la finalidad de la operación. Esta definición debe abarcar todas las líneas y unidades de negocio que asuman riesgo de crédito.
48. El alcance y la aplicación de la definición de operación apalancada por parte de una entidad se revisarán periódicamente para asegurar que no se hayan hecho exclusiones indebidas.
49. Las entidades definirán su apetito y su estrategia relativos a las operaciones apalancadas de forma que abarque todas las unidades de negocio pertinentes involucradas en dichas operaciones. Las entidades definirán los tipos de operaciones apalancadas que están dispuestas a realizar, así como los valores aceptables de los parámetros, tales como la calificación crediticia, la probabilidad de impago, el nivel de colateralización y los niveles de apalancamiento, incluido a nivel sectorial, cuando proceda.
50. Las entidades definirán su apetito al riesgo en la sindicación de operaciones apalancadas y prepararán un marco de límites exhaustivo. Dicho marco incluirá límites de concesión específicos y un conjunto detallado de sublímites, en el que se especificarán tanto los límites máximos como la naturaleza de las operaciones en las que la entidad está dispuesta a participar.
51. Las entidades establecerán una estructura de gobierno adecuada para las operaciones apalancadas, que permita supervisar de manera pormenorizada y uniforme todas las operaciones apalancadas concedidas, sindicadas o adquiridas por ellas, incluyendo, cuando proceda, las operaciones «best efforts» y los «club deals», así como los préstamos bilaterales estándar a microempresas y empresas pequeñas, medianas y grandes.
52. Las entidades garantizarán que todas las operaciones apalancadas se sometan a una adecuada revisión, de acuerdo con el apetito al riesgo, las estrategias y las políticas de la entidad, y sean aprobadas por los responsables de las decisiones de crédito. Para las operaciones que incluyan



riesgos de sindicación y de suscripción, se establecerán requisitos y procesos de aprobación específicos.

#### **4.3.3 Innovaciones tecnológicas en la concesión de créditos**

53. Cuando se utilicen innovaciones tecnológicas para la concesión de créditos, las entidades deberán:

- a. reflejar adecuadamente, en sus marcos de gestión y control de riesgos, los riesgos inherentes asociados a las innovaciones tecnológicas que utilicen. Esta información deberá ser proporcional al modelo de negocio, la exposición al riesgo de crédito, la complejidad de los métodos y el grado de utilización de innovaciones tecnológicas;
- b. asegurar que el órgano de administración tenga un conocimiento suficiente del uso de innovaciones tecnológicas, sus limitaciones y los efectos que tienen sobre los procedimientos de concesión de créditos;
- c. comprender los modelos subyacentes utilizados, incluidas sus capacidades, las hipótesis en que se apoyan y sus limitaciones, además de garantizar la trazabilidad, , solidez y capacidad de adaptación de dichos modelos, así como que puedan ser auditados;
- d. cerciorarse de que los modelos sean adecuados para el fin perseguido, teniendo en cuenta la tarea identificada y otros criterios, como su rendimiento y utilización. En el caso de que se necesiten explicaciones durante la utilización de los modelos, se considerará el desarrollo de un modelo interpretable;
- e. entender la calidad de los datos y la información que se introduce en el modelo, y detectar y prevenir cualquier sesgo en el proceso de toma de decisiones crediticias, garantizando el establecimiento de salvaguardias adecuadas para asegurar la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información y los sistemas;
- f. garantizar un seguimiento constante del rendimiento del modelo, que incluya la validez y la calidad de sus resultados, así como la adopción oportuna de medidas correctoras apropiadas en caso de que se detecte algún problema (p. ej., un empeoramiento o desviación con respecto al comportamiento esperado).

#### **4.3.4 Modelos para la evaluación de la solvencia y la toma de decisiones crediticias**

54. Al utilizar modelos automatizados para la evaluación de solvencia y la toma de decisiones crediticias, las entidades conocerán los modelos utilizados y su metodología, los datos que se introduzcan en el modelo, las hipótesis que se utilicen y sus limitaciones y resultados; además, contarán con:



- a. políticas y procedimientos internos para detectar y prevenir cualquier sesgo y garantizar la calidad de los datos introducidos en el modelo;
  - b. medidas para asegurar la trazabilidad, auditabilidad, solidez y capacidad de adaptación de la información de entrada y los resultados del modelo;
  - c. políticas y procedimientos internos que garanticen una evaluación periódica de la calidad de los resultados del modelo, utilizando medidas adecuadas al uso que se hace del mismo e incluyendo pruebas retrospectivas del rendimiento del modelo;
  - d. mecanismos de control, forzajes del modelo y procedimientos de elevación de asuntos a órganos superiores dentro del marco ordinario de toma de decisiones crediticias, incluidos enfoques cualitativos, herramientas cualitativas de evaluación de riesgos (que incluyan el criterio de expertos y análisis críticos) y límites cuantitativos.
55. Las entidades contarán con documentación adecuada de los modelos, en la que se recojan:
- a. la metodología, las hipótesis y los datos introducidos, así como un método para detectar y prevenir sesgos y garantizar la calidad de los datos de entrada;
  - b. el uso de los resultados de los modelos en el proceso de decisión y el seguimiento de las decisiones automatizadas en lo que afecta a la calidad global de la cartera o los productos en los que se utilicen estos modelos.

#### **4.3.5 Factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo**

56. Las entidades incorporarán los factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG) y los riesgos asociados en su apetito al riesgo de crédito, sus políticas de gestión del riesgo y sus políticas y procedimientos de riesgo de crédito, adoptando un enfoque holístico.
57. Las entidades tendrán en cuenta los riesgos asociados a los factores ASG sobre la situación financiera de los prestatarios y, en particular, el efecto que pueden ejercer los factores ambientales y el cambio climático en su apetito, políticas y procedimientos de riesgo de crédito. Los riesgos que entraña el cambio climático para el rendimiento financiero de los prestatarios pueden materializarse principalmente como riesgos físicos —p. ej., los riesgos que afronta el prestatario como consecuencia de los efectos físicos del cambio climático, incluidos los riesgos de responsabilidad civil por contribuir a este cambio— o riesgos de transición —p. ej., aquellos que surgen para el prestatario a causa de la transición a una economía con bajas emisiones de carbono y resistente al clima—. Además, pueden emerger otros riesgos, como cambios en las preferencias de los consumidores y los mercados, o riesgos legales que pueden afectar al rendimiento de los activos subyacentes.

#### 4.3.6 Financiación sostenible con el medio ambiente

58. Las entidades que concedan o tengan previsto conceder créditos sostenibles con el medio ambiente deberán detallar específicamente, en sus políticas y procedimientos de riesgo de crédito, sus políticas y procedimientos con respecto a este tipo de financiación, incluyendo la concesión y seguimiento de los créditos correspondientes. En particular, dichas políticas y procedimientos deberán:

- a. incluir una lista de los proyectos y actividades (así como de los criterios) que la entidad considera admisibles para recibir financiación sostenible con el medio ambiente o una referencia a normas aplicables existentes en esta materia que definan qué tipo de financiación se considera sostenible con el medio ambiente;
- b. especificar el proceso mediante el cual las entidades evalúan si los ingresos obtenidos a través de los créditos sostenibles concedidos por ellas se destinan a actividades sostenibles con el medio ambiente. En el caso de préstamos a empresas, el proceso deberá incluir:
  - i. la recopilación de información sobre los objetivos de negocio de los prestatarios en relación con el clima, el medio ambiente y la sostenibilidad;
  - ii. una evaluación de la conformidad de los proyectos de financiación de los prestatarios con los criterios de admisibilidad establecidos para los proyectos o actividades sostenibles con el medio ambiente y otros criterios relacionados;
  - iii. una garantía de que los prestatarios están dispuestos y tienen capacidad para hacer seguimiento e informar adecuadamente de que los ingresos se destinan a proyectos o actividades sostenibles con el medio ambiente;
  - iv. un seguimiento periódico de que los ingresos se destinan al uso adecuado (dicho seguimiento puede consistir en solicitar a los prestatarios que proporcionen información actualizada sobre el uso de los ingresos hasta que se reembolse el crédito correspondiente).

59. Las entidades fijarán sus políticas y procedimientos en materia de financiación sostenible con el medio ambiente en el contexto de sus objetivos, estrategia y política generales sobre finanzas sostenibles. En particular, las entidades establecerán objetivos cualitativos y, cuando proceda, cuantitativos para respaldar el desarrollo y la integridad de su actividad de concesión de financiación sostenible con el medio ambiente, así como para evaluar en qué medida este desarrollo está en consonancia con sus objetivos generales en materia climática y de sostenibilidad ambiental o contribuye a ellos.

#### 4.3.7 Infraestructura de datos

60. Las entidades deben contar con una infraestructura de datos adecuada, así como con políticas y procedimientos pertinentes para respaldar el proceso de concesión de créditos y para la gestión y seguimiento del riesgo de crédito a lo largo de todo el ciclo de vida de las operaciones de crédito (p. ej., concesión de préstamos y evaluación de solvencia, evaluación de riesgos, revisión y seguimiento de créditos). La infraestructura de datos debe garantizar la continuidad, integridad y seguridad de la información sobre la exposición, el prestatario y la garantía desde el momento de la concesión y a lo largo de todo el ciclo de vida de la operación de crédito.
61. La infraestructura de datos debe ser detallada y ofrecer un nivel de granularidad suficiente para captar información específica de cada préstamo; en particular, sobre los criterios de concesión realmente aplicados en el momento de la concesión del préstamo, de modo que se puedan vincular los datos relativos al prestatario con los datos referentes a la garantía, con objeto de facilitar un seguimiento eficaz del riesgo de crédito (véase la sección 8) y asegurar un efectivo registro de auditoría, la medición del rendimiento operativo y crediticio y de la eficiencia, así como el seguimiento de las desviaciones, excepciones y no aplicación de las políticas (incluidas las puntuaciones y calificaciones forzadas de prestatarios y/o operaciones).
62. A efectos del diseño y mantenimiento de esta infraestructura de datos, las entidades estudiarán la posibilidad de utilizar los campos de datos pertinentes de las plantillas de la ABE para operaciones con préstamos dudosos<sup>16</sup>.

### 4.4 Toma de decisiones crediticias

63. Las entidades establecerán un marco de toma de decisiones crediticias claro y adecuadamente documentado. En él se definirá una estructura clara y sólida de responsabilidades para la toma de decisiones crediticias en el seno de la entidad, incluyendo una descripción de la jerarquía de los responsables de las decisiones de crédito, su posición dentro de la estructura organizativa y de negocio de la entidad y sus canales de comunicación.
64. La estructura de los responsables de las decisiones de crédito será acorde y estará integrada con el apetito, las políticas y los límites de riesgo de crédito, y reflejará el modelo de negocio de la entidad. La posición de los responsables de las decisiones de crédito en la estructura organizativa y de negocio de la entidad reflejará el efecto en cascada del apetito y los límites del riesgo de crédito en el seno de la organización y se basará en criterios objetivos, que incluyan indicadores de riesgo.
65. El marco de toma de decisiones crediticias articulará con claridad las facultades decisorias y las limitaciones de cada responsable de la toma de decisiones, así como de cualquier modelo automatizado que se utilice para la toma de decisiones de crédito, en consonancia con los criterios establecidos para dichos modelos en la sección 4.3.4. Estas facultades y limitaciones

---

<sup>16</sup> <https://eba.europa.eu/risk-analysis-and-data/eba-work-on-npls>.



tendrán en cuenta las características de la cartera de créditos, incluidos sus objetivos de concentración y diversificación, en relación con las líneas de negocio, regiones geográficas, sectores económicos y productos, así como con los límites de crédito y las exposiciones máximas. Cuando proceda, las entidades establecerán límites temporales para los poderes delegados o el alcance de las aprobaciones delegadas.

66. Cuando deleguen facultades para la toma de decisiones crediticias (límites incluidos) en empleados, las entidades tendrán en consideración las particularidades de las operaciones de crédito sujetas a dichas decisiones, incluyendo su tamaño y complejidad, y los tipos y perfiles de riesgo de los prestatarios. Las entidades garantizarán asimismo que los empleados en cuestión cuenten con una formación adecuada y posean conocimientos especializados y experiencia específica en relación con la autoridad concreta que les haya sido delegada.
67. El marco de toma de decisiones crediticias tendrá en cuenta la perspectiva de riesgo en la adopción de decisiones; también tendrá en consideración las particularidades de los productos de crédito y de los prestatarios, incluido el tipo de producto, el tamaño de la operación o límite de crédito y el perfil de riesgo del prestatario.
68. El marco especificará asimismo las modalidades de trabajo de los comités de crédito y las funciones de sus miembros, incluyendo, cuando proceda, aspectos como los procedimientos de votación (unanimidad o mayoría simple de votos).
69. Si las entidades otorgan derechos de veto específicos en relación con decisiones de crédito positivas al responsable de la función de gestión de riesgos, deberán considerar la posibilidad de conceder dichos derechos de veto a otros miembros del personal también pertenecientes a la función de gestión de riesgos para decisiones crediticias específicas, con el fin de garantizar que el veto se pueda ejercer, si procede, a todos los niveles del marco de toma de decisiones crediticias que están por debajo del órgano de administración. Las entidades especificarán el alcance de los derechos de veto, los procedimientos de elevación de asuntos a niveles superiores o de recurso y el modo en que se implicará el órgano de administración.

#### **4.4.1 Objetividad e imparcialidad en la toma de decisiones crediticias**

70. Las entidades garantizarán que las decisiones que adopten los responsables de las decisiones de crédito sean imparciales y objetivas, y que no se vean afectadas negativamente por cualquier conflicto de intereses, en consonancia con las Directrices de la ABE sobre gobierno interno. Más concretamente, a efectos de estas directrices, las entidades garantizarán que las personas involucradas en la toma de decisiones crediticias, como miembros del personal y del órgano de administración, no participen en dichas decisiones si concurren en ellas cualquiera de las circunstancias siguientes:
  - a. que mantengan una relación personal o profesional con el prestatario (aparte de la relación profesional como representante de la entidad);



- b. que tengan un interés económico o de otro tipo en relación con el prestatario, ya sea directo o indirecto, real o potencial, financiero o no financiero;
  - c. que ejerzan una influencia política indebida sobre el prestatario o mantengan una relación política con él.
71. Sin perjuicio de las estructuras de gobierno que se instauren en las entidades para poner en práctica el marco de toma de decisiones crediticias, las entidades contarán con políticas, procedimientos y controles organizativos que garanticen y aseguren la objetividad y la imparcialidad en el proceso de toma de decisiones crediticias. Estas políticas, procedimientos y controles organizativos, incluida cualquier medida de mitigación adoptada, deberán conocerse y definirse con claridad, y deberán abordar cualquier posible conflicto de intereses. Las entidades garantizarán una eficaz supervisión de las decisiones que tomen los responsables de las decisiones de crédito, incluida la concesión de créditos, para asegurar su objetividad e imparcialidad.

#### 4.5 Marcos de gestión del riesgo de crédito y de control interno

72. De acuerdo con las Directrices de la ABE sobre gobierno interno, las entidades implantarán un marco de control interno sólido y exhaustivo. Dicho marco incluirá la gestión del riesgo de crédito y respetará, entre otros, los principios de rendición de cuentas, segregación e independencia de funciones y responsabilidades, cuestionamiento y garantía de los resultados.
73. La gestión y los controles internos del riesgo de crédito estarán integrados en los marcos globales de gestión y control interno de riesgos de la entidad, así como en su estructura organizativa y de toma de decisiones. Las entidades garantizarán que el marco de control interno, incluida la gestión del riesgo de crédito, respalde una asunción, un análisis y un seguimiento robustos y adecuados del riesgo crediticio a lo largo de todo el ciclo de vida de una operación de crédito, incluido el diseño y desarrollo del producto específico, las ventas y la administración.
74. Las entidades establecerán mecanismos de comunicación periódicos y transparentes de manera que el órgano de administración, su comité de riesgos (si existe) y todas las unidades o funciones pertinentes reciban informes oportunos, precisos y concisos y puedan tomar medidas eficaces y adecuadamente fundadas dentro de sus respectivos ámbitos de competencia para garantizar la identificación, medición o valoración, seguimiento y gestión del riesgo de crédito (véase también la sección 8).
75. Las entidades definirán de un modo claro y transparente la asignación de responsabilidades y competencias en el seno de la organización, incluyendo entre y dentro de las diferentes líneas de negocio, unidades y funciones (incluida la de gestión de riesgos). Con este fin, las entidades definirán claramente las funciones responsables de la realización de las diversas tareas relacionadas con la asunción de riesgo de crédito y con el proceso de toma de decisiones en



materia crediticia, especificándolas de forma que no generen conflictos de intereses y garanticen una gestión eficaz del riesgo de crédito.

76. Las líneas y unidades de negocio que originan el riesgo de crédito deben ser las principales responsables de gestionar el riesgo de crédito generado por sus actividades a lo largo de todo el ciclo de vida del crédito. Dichas líneas y unidades de negocio contarán con controles internos adecuados para asegurar el cumplimiento de las políticas internas y de los requisitos externos aplicables.
77. Las entidades contarán con una función de gestión de riesgos, en consonancia con las Directrices de la ABE sobre gobierno interno, que sea responsable de garantizar los controles adecuados del riesgo de crédito. La función de gestión de riesgos debe ser independiente de las unidades en las que se originan estos.
78. A efectos de lo dispuesto en el apartado 75, las entidades considerarán las siguientes áreas/tareas:
  - a. desarrollar y mantener procesos y procedimientos de concesión y seguimiento de créditos;
  - b. definir y desarrollar procesos, mecanismos y metodologías en relación con el apetito, la estrategia y las políticas de riesgo de crédito, incluido el proceso global de transmisión en cascada de las políticas y procedimientos y de la estrategia de negocio;
  - c. diseñar e implantar un marco adecuado de toma de decisiones crediticias de conformidad con estas directrices;
  - d. diseñar, definir y realizar el seguimiento y la comunicación del riesgo de crédito, incluyendo sistemas de alerta temprana, el seguimiento del riesgo agregado y de la cartera de créditos, incluido en relación con el ICAAP y con cualquier indicador regulatorio aplicable, como las normas relativas a grandes exposiciones;
  - e. realizar una evaluación de la solvencia y un análisis del riesgo de crédito a efectos de puntuación o calificación crediticia;
  - f. proporcionar un dictamen independiente o una segunda opinión sobre la evaluación de la solvencia y el análisis del riesgo de crédito a efectos de la toma de decisiones en materia crediticia, especificando en qué circunstancias (teniendo en cuenta las particularidades de la operación de crédito, su tamaño y el perfil de riesgo del prestatario) es pertinente dicho dictamen independiente o segunda opinión;
  - g. evaluar la adecuación de las provisiones con arreglo al marco contable aplicable;
  - h. desarrollar nuevos productos de crédito, considerando asimismo los requisitos del proceso de aprobación de nuevos productos, y llevar a cabo un seguimiento continuado de la adecuación de los productos de crédito;



- i. gestionar los importes vencidos de hasta 90 días de antigüedad y las exposiciones dudosas, y conceder y realizar un seguimiento de las medidas de reestructuración o refinanciación, conforme a las disposiciones recogidas en las Directrices de la ABE sobre la gestión de exposiciones dudosas y reestructuradas o refinanciadas<sup>17</sup> y en las Directrices de la ABE sobre las demoras en los pagos y las ejecuciones hipotecarias en virtud de la Directiva 2014/17/UE<sup>18</sup>, así como a las políticas internas de la entidad; en relación con los préstamos a consumidores, dichas tareas podrán incluir también el recurso a servicios independientes de asesoría y consultoría en materia de deudas, cuando proceda;
- j. efectuar pruebas de resistencia sobre la cartera agregada de créditos y sobre subcarteras y segmentos geográficos relevantes;
- k. realizar un seguimiento de las exposiciones individuales a través de revisiones crediticias periódicas, de conformidad con los requisitos establecidos en la sección 8, incluida la revisión de operaciones de crédito mediante muestreo;
- l. garantizar la integridad y la fiabilidad del proceso de asignación de calificaciones internas, como se describe en el artículo 173 del Reglamento (UE) n.º 575/2013, para las entidades autorizadas a utilizar un método basado en calificaciones internas, y la integridad y fiabilidad de la escala de calificaciones y del proceso de asignación de calificaciones utilizados por la entidad, para aquellas que empleen el método estándar;
- m. llevar a cabo procesos de garantía de calidad de las evaluaciones de crédito teniendo en cuenta un tamaño muestral adecuado y garantizar una adecuada identificación, medición, seguimiento y gestión del riesgo de crédito dentro de las actividades de generación de negocio de la entidad, así como la remisión de informes periódicos al órgano de administración de la entidad.

## 4.6 Recursos y competencias

79. Las entidades contarán con recursos y personal suficientes asignados a las funciones de asunción de riesgo de crédito y, en particular, a la toma de decisiones crediticias, la gestión del riesgo de crédito y el control interno. La estructura organizativa se revisará periódicamente para asegurar que existan recursos, competencias y conocimientos especializados adecuados dentro de las funciones de gestión del riesgo de crédito para gestionar eficazmente dicho riesgo.

80. Las entidades garantizarán que el personal involucrado en la concesión de créditos, en particular en la toma de decisiones, la gestión de riesgos y el control interno, cuente con un nivel adecuado de experiencia, competencias y cualificación en materia crediticia.

---

<sup>17</sup> EBA/GL/2018/06.

<sup>18</sup> EBA/GL/2015/12.



81. El personal implicado en la concesión de créditos, incluida la toma de decisiones crediticias, la gestión del riesgo de crédito y el control interno, debe recibir frecuentemente formación apropiada, que incluya el estudio de los cambios introducidos en los marcos jurídico y reglamentario aplicables. La formación será acorde con la cultura crediticia y la estrategia de negocio de la entidad, y se impartirá periódicamente para garantizar que todo el personal pertinente cuente con competencias adecuadas y esté familiarizado con las políticas, procedimientos y procesos crediticios de la entidad.

## 4.7 Remuneración

82. Como parte de los requisitos de las políticas de remuneración de la entidad recogidos en los artículos 74, 75 y 92 de la Directiva 2013/36/UE y en las Directrices de la ABE sobre políticas y prácticas de remuneración relacionadas con la venta de productos y la prestación de servicios de banca minorista, las Directrices de la ABE sobre políticas de remuneración adecuadas en virtud de los artículos 74, apartado 3, y 75, apartado 2, de la Directiva 2013/36/UE y la divulgación de información en virtud del artículo 450 del Reglamento (UE) n.º 575/2013, y el artículo 7 de la Directiva 2014/17/UE, las políticas y prácticas de remuneración de la entidad estarán en consonancia con su enfoque de gestión del riesgo de crédito y con su apetito y sus estrategias en relación con este riesgo, y no crearán un conflicto de intereses. Las políticas y prácticas en materia de remuneración aplicables al personal y, en particular, al personal identificado que participe en las tareas de concesión, administración y seguimiento de créditos serán coherentes y no ofrecerán incentivos para asumir un riesgo superior al tolerado por la entidad, y estarán en consonancia con la estrategia de negocio, los objetivos y los intereses a largo plazo de la entidad. Además, dichas políticas y prácticas incorporarán medidas para la gestión de conflictos de intereses, con vistas a proteger a los consumidores frente a un perjuicio indeseable derivado de la remuneración del personal de ventas.
83. Las políticas y prácticas de remuneración de la entidad garantizarán, en particular, que el proceso de evaluación del desempeño y del riesgo utilizado para determinar la remuneración variable del personal implicado en la concesión de créditos incluya indicadores de calidad crediticia apropiados y acordes con el apetito al riesgo de crédito de la entidad.

## 5. Procedimientos de concesión de préstamos

---

### 5.1 Información y documentación

84. Las entidades y acreedores contarán con información y datos suficientes, precisos y actualizados que permitan evaluar la solvencia y el perfil de riesgo del prestatario antes de formalizar un contrato de préstamo.

85. A efectos de la evaluación de la solvencia de los consumidores, las entidades y los acreedores dispondrán y harán uso de información respaldada por las evidencias necesarias y adecuadas, al menos en relación con los aspectos siguientes:

- a. finalidad del préstamo, cuando proceda según el tipo de producto;
- b. empleo;
- c. fuentes de ingresos que acreditan la capacidad de pago;
- d. composición del hogar y personas a cargo;
- e. compromisos financieros y gastos asociados a estos;
- f. gastos periódicos;
- g. garantía real (para préstamos garantizados);
- h. otros factores mitigadores del riesgo, como garantías personales, en su caso.

Las entidades y los acreedores pueden considerar la posibilidad de utilizar la información específica, los datos y las evidencias que se describen en el anexo 2.

86. A efectos de la evaluación de la solvencia de las microempresas y de las empresas pequeñas, medianas y grandes, las entidades dispondrán y harán uso de información respaldada por las evidencias necesarias y adecuadas, al menos en relación con los aspectos siguientes:

- a. finalidad del préstamo, cuando proceda según el tipo de producto;
- b. ingresos y flujo de efectivo;
- c. situación financiera y compromisos financieros, incluidos los activos pignorados y los pasivos contingentes;
- d. el modelo de negocio y, cuando proceda, la estructura societaria;
- e. planes de negocio respaldados por proyecciones financieras;
- f. garantía real (para préstamos garantizados);
- g. otros factores mitigadores del riesgo, como garantías personales, en su caso;
- h. documentación jurídica específica del tipo de producto (p. ej., permisos o contratos).



Las entidades pueden estudiar la posibilidad de utilizar la información específica, los datos y las evidencias que se describen en el anexo 2.

87. Las entidades y los acreedores podrán utilizar la información y los datos ya disponibles sobre clientes y prestatarios existentes de acuerdo con los requisitos del Reglamento (UE) 2016/679, siempre y cuando la información y los datos en cuestión sean pertinentes y estén actualizados.
88. Si la información y los datos no son fácilmente accesibles, las entidades y los acreedores recopilarán la información y los datos necesarios a través del prestatario o de terceros, incluyendo a través de bases de datos cuando proceda. Cuando recopilen información y datos sobre el prestatario a través de terceros, las entidades y los acreedores se asegurarán de que se cumplan los requisitos previstos en el Reglamento (UE) 2016/679.
89. En el caso de que las entidades y los acreedores tengan dudas sobre la precisión y fiabilidad de la información y los datos, deberán realizar las comprobaciones necesarias e indagaciones razonables con el prestatario y con terceros (p. ej., el empleador, las autoridades públicas y bases de datos pertinentes), además de adoptar las medidas oportunas para verificar la información y los datos recopilados. Antes de proceder a efectuar las citadas indagaciones con terceros en relación con datos personales del prestatario, las entidades y los acreedores se asegurarán de que se cumplen los requisitos establecidos en el Reglamento (UE) 2016/679, en particular los relativos a informar al prestatario y pedir su autorización.
90. Las entidades y los acreedores dispondrán de un enfoque preciso a nivel de cliente que permita evaluar la capacidad del prestatario para reembolsar y hacer frente a sus compromisos financieros. Dicho enfoque es aplicable a los prestatarios individuales, hogares (según proceda) y miembros de grupos consolidados en el caso de las empresas. El enfoque a nivel de cliente se complementará con la información aportada por el prestatario sobre los activos y pasivos mantenidos con otras entidades o acreedores.
91. En el caso de que sea probable que el prestatario tenga dificultades financieras para hacer frente a las obligaciones derivadas del contrato de préstamo, las entidades y los acreedores le solicitarán documentación fiable que muestre proyecciones realistas de su capacidad para mantener la solvencia. En tales circunstancias se podrá utilizar tanto información obtenida a través de terceros, como asesores fiscales, auditores y otros expertos, como información proporcionada por los prestatarios.
92. Si un contrato de préstamo incluye garantías de terceros, las entidades y los acreedores deberán tener información y datos suficientes para valorar la garantía y, cuando proceda, la situación financiera del garante.
93. Si el prestatario forma parte de un grupo de clientes vinculados, las entidades recopilarán la información necesaria sobre los clientes vinculados pertinentes, de conformidad con las Directrices de la ABE sobre clientes vinculados, especialmente cuando el reembolso dependa del flujo de efectivo procedente de otras partes vinculadas pertenecientes al mismo grupo.
94. Las entidades y los acreedores documentarán la información y los datos que den lugar a la aprobación del crédito, incluidas las acciones y evaluaciones que han llevado a cabo, y



mantendrán dicha documentación en un formato accesible (y fácilmente disponible para las autoridades competentes) durante, al menos, la vigencia del contrato de préstamo.

## 5.2 Evaluación de la solvencia del prestatario

### 5.2.1 Disposiciones generales aplicables a los préstamos a consumidores

95. Las entidades analizarán la solicitud de préstamo del prestatario para asegurarse de que dicha solicitud está en consonancia con el apetito al riesgo de crédito de la entidad y con sus políticas, criterios de concesión de préstamos, límites e indicadores pertinentes, así como con cualquier medida macroprudencial aplicada por la autoridad macroprudencial designada.
96. Las entidades y los acreedores evaluarán, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de protección de los consumidores, la capacidad y la expectativa del prestatario de cumplir las obligaciones contraídas en virtud del contrato de préstamo. En particular, evaluarán las fuentes de ingresos del prestatario que acreditan su capacidad de pago teniendo en cuenta las particularidades del préstamo, como su naturaleza, vencimiento y tipo de interés.
97. En el caso de que se trate de un préstamo garantizado, la garantía no será en sí misma un criterio predominante para aprobar el préstamo ni justificar por sí sola la aprobación de un contrato de préstamo. La garantía debe considerarse la segunda vía de la entidad en caso de impago o deterioro significativo del perfil de riesgo, y no la principal fuente de reembolso, salvo cuando el contrato de préstamo prevea que el reembolso se basa en la venta del bien dado en garantía o la garantía líquida aportada.
98. En la evaluación de la capacidad del prestatario de cumplir las obligaciones derivadas del contrato de crédito, las entidades y los acreedores tendrán en cuenta aquellos factores relevantes que puedan incidir en la capacidad de pago presente y futura del prestatario, y evitarán ocasionarle dificultades excesivas y sobreendeudamiento. Dichos factores incluirán otras obligaciones de pago, el plazo restante de estas, sus tipos de interés y los importes pendientes de reembolso; el comportamiento de pago del prestatario, por ejemplo, la evidencia del incumplimiento de cualquier pago y sus circunstancias; así como los impuestos y seguros directamente relacionados, si se conocen.
99. Si la solicitud de préstamo es presentada conjuntamente por más de un prestatario, las entidades y los acreedores llevarán a cabo la evaluación de la solvencia basándose en la capacidad de pago conjunta de los prestatarios.
100. Si un contrato de préstamo contempla cualquier forma de garantía de terceros, las entidades evaluarán el nivel de protección que ofrece la garantía y, si procede, realizarán una evaluación de la solvencia del garante aplicando las disposiciones pertinentes recogidas en estas directrices, dependiendo de si el garante es una persona física o una empresa.
101. Para evaluar la capacidad del prestatario para cumplir las obligaciones contraídas en virtud del contrato de préstamo, las entidades y los acreedores adoptarán métodos y enfoques apropiados (lo que incluye la posibilidad de utilizar modelos) siempre y cuando se cumpla lo



dispuesto en estas directrices. La elección del método adecuado dependerá del nivel de riesgo, la cuantía y el tipo del préstamo.

### 5.2.2 Préstamos a consumidores para bienes inmuebles de uso residencial

102. En esta sección se especifican con más detalle los factores relevantes a la hora de evaluar las posibilidades del prestatario de cumplir las obligaciones contraídas en virtud de un contrato de préstamo, con arreglo a lo previsto en los artículos 18, apartado 1, y 20, apartado 1, de la Directiva 2014/17/UE. En relación con los contratos de préstamo sujetos a las leyes nacionales por las que se transpone la citada Directiva, las entidades y los acreedores deberán aplicar las disposiciones recogidas en esta sección además de las previstas en la sección 5.2.1.
103. Cuando sea necesario, en particular en los casos en que los prestatarios sean trabajadores por cuenta propia o perciban ingresos estacionales o cualquier otra renta irregular, las entidades y los acreedores realizarán las consultas y adoptarán las medidas que resulten razonables para verificar la información relativa a las fuentes de ingresos que acreditan la capacidad de pago.
104. Si la duración del préstamo se extiende hasta una fecha posterior a la edad de jubilación previsible del prestatario, las entidades y los acreedores tendrán debidamente en cuenta la suficiencia de la fuente probable de ingresos que acredite la capacidad de pago del prestatario y su capacidad para seguir cumpliendo las obligaciones derivadas del contrato de préstamo durante la jubilación.
105. Las entidades y los acreedores velarán por que la capacidad del prestatario para cumplir las obligaciones derivadas del contrato de préstamo no se base en la previsión de un aumento significativo de sus ingresos, a menos que la documentación proporcione evidencia suficiente.
106. En la evaluación de la capacidad del prestatario de cumplir las obligaciones derivadas del contrato de préstamo, las entidades y los acreedores tendrán en cuenta los gastos comprometidos y otros gastos no discrecionales, como las obligaciones actuales del prestatario, incluyendo la justificación y consideración adecuadas de los gastos de subsistencia del prestatario.
107. Como parte de la evaluación de la solvencia, las entidades y los acreedores llevarán a cabo análisis de sensibilidad que reflejen posibles eventos negativos futuros, incluida una reducción de los ingresos; un aumento de los tipos de interés, en el caso de los contratos de préstamo a tipo variable; una amortización negativa del préstamo; y pagos globales finales o pagos aplazados de principal o intereses.
108. En el caso de los préstamos denominados en moneda extranjera, como se definen en el artículo 4, apartado 28, de la Directiva 2014/17/UE, las entidades y los acreedores tendrán en cuenta asimismo la evaluación de la capacidad del prestatario para cumplir sus obligaciones en escenarios potencialmente negativos del tipo de cambio entre la moneda en la que el prestatario perciba su renta y la moneda en que esté denominado el préstamo. Las entidades y los acreedores tendrán en cuenta y evaluarán además cualquier estrategia de cobertura y

cualquier cobertura ya existente, incluidas las coberturas naturales, para mitigar el riesgo de tipo de cambio.

109. En el caso de los contratos de préstamo relacionados con bienes inmuebles en los que se indique expresamente que el inmueble en cuestión no será utilizado como vivienda por el prestatario o un miembro de su familia (es decir, contratos de compra para alquiler), como se indica en el artículo 3, apartado 3, letra b), de la Directiva 2014/17/UE, las entidades y los acreedores aplicarán los criterios establecidos en la sección 5.2.3.

### 5.2.3 Otros préstamos garantizados a consumidores

110. En relación con los contratos de préstamos garantizados con bienes inmuebles, diferentes de los contemplados en la sección 5.2.2, las entidades y los acreedores aplicarán, además de las disposiciones recogidas en la sección 5.2.1, las que se detallan en esta sección.

111. Si el inmueble se encuentra aún en construcción y se destinará, una vez sea terminado, a proporcionar un ingreso a su propietario en forma de alquiler o de beneficios derivados de su venta, las entidades evaluarán la fase de construcción y la fase posterior a su terminación, cuando el proyecto se convierta en un inmueble generador de ingresos. A efectos de este tipo de contratos de préstamo, las entidades y los acreedores deberán determinar que:

- a. el prestatario cuenta con un plan factible en relación con el proyecto, con estimaciones de todos los costes asociados a la promoción inmobiliaria;
- b. el prestatario tiene acceso a constructores, arquitectos, ingenieros y contratistas, quienes participarán en la promoción inmobiliaria;
- c. el prestatario ha obtenido o puede obtener en el futuro todos los permisos y certificados necesarios para ejecutar la promoción a medida que avance el proyecto.

112. En el caso de los contratos de préstamo relacionados con bienes inmuebles en los que se estipule expresamente que el inmueble en cuestión no será utilizado como vivienda por el prestatario o un familiar (es decir, contratos de compra para alquiler), las entidades evaluarán la relación entre las rentas futuras por alquiler del inmueble y la capacidad del prestatario de cumplir sus obligaciones.

113. Como parte de la evaluación de la solvencia, las entidades llevarán a cabo análisis de sensibilidad para reflejar posibles eventos negativos futuros, tanto de mercado como idiosincrásicos, que afecten al tipo y a la finalidad del préstamo. Tales eventos pueden incluir una reducción de los ingresos, un aumento de los tipos de interés en el caso de los contratos de préstamo a interés variable, una amortización negativa del préstamo, pagos globales finales o pagos aplazados de principal o intereses y, cuando proceda, un deterioro de la capacidad de comercialización del bien inmueble, un incremento del porcentaje de viviendas desocupadas y una reducción de los precios de alquiler de inmuebles similares. En su caso, las entidades y los acreedores también tendrán en cuenta las consecuencias del riesgo de tipo de cambio, como se prevé en el apartado 108.

#### 5.2.4 Préstamos no garantizados a consumidores

114. En esta sección se especifican con mayor detalle los requisitos para evaluar la solvencia del prestatario tal como se contempla en el artículo 8 de la Directiva 2008/48/CE. En relación con los contratos de préstamo sujetos a las leyes nacionales por las que se transpone la citada Directiva, las entidades y los acreedores aplicarán las disposiciones recogidas en esta sección además de las previstas en la sección 5.2.1.
115. Cuando sea necesario, en particular en los casos en que los prestatarios sean trabajadores por cuenta propia o perciban ingresos estacionales o cualquier otra renta irregular, las entidades y los acreedores realizarán las consultas y adoptarán las medidas que resulten razonables para evaluar y verificar las fuentes de ingresos que acrediten la capacidad de pago.
116. Las entidades y los acreedores velarán por que la capacidad del prestatario para cumplir las obligaciones derivadas del contrato de préstamo no se base en la previsión de un aumento significativo de sus ingresos, a menos que la documentación proporcione evidencia suficiente.
117. Como parte de la evaluación de la solvencia, las entidades y los acreedores, si procede, llevarán a cabo análisis de sensibilidad para reflejar posibles eventos negativos específicos del tipo de préstamo que puedan producirse en el futuro. En su caso, las entidades y los acreedores también tendrán en cuenta las consecuencias del riesgo de tipo de cambio, como se prevé en el apartado 108.

#### 5.2.5 Préstamos a microempresas y pequeñas empresas

118. Las entidades evaluarán la capacidad presente y futura del prestatario para cumplir las obligaciones derivadas del contrato de préstamo. Las entidades analizarán también la solicitud de préstamo del prestatario para garantizar que dicha solicitud está en consonancia con el apetito al riesgo de crédito de la entidad y con sus políticas, criterios de concesión de préstamos, límites e indicadores pertinentes, así como con cualquier medida macroprudencial aplicada por la autoridad macroprudencial designada.
119. Las entidades considerarán que el flujo de efectivo derivado de las actividades ordinarias del prestatario y, cuando proceda según la finalidad del contrato de préstamo, los ingresos obtenidos de la venta de los activos son las fuentes de reembolso principales.
120. Al evaluar la solvencia del prestatario, las entidades se fijarán especialmente en los ingresos y flujos de efectivo futuros del prestatario que sean realistas y sostenibles, y no en las garantías disponibles. Las garantías no deben ser en sí mismas un criterio predominante para aprobar un préstamo ni justificar por sí solas la aprobación de cualquier contrato de préstamo. La garantía debe considerarse la segunda vía de la entidad en caso de impago o deterioro significativo del perfil de riesgo, y no la principal fuente de reembolso, salvo cuando el contrato de préstamo prevea que el reembolso se basa en la venta del bien pignorado como garantía o la garantía líquida aportada.
121. Cuando efectúen la evaluación de la solvencia, las entidades deberán:



- a. analizar la situación financiera y el riesgo de crédito del prestatario, como se indica más adelante;
  - b. analizar el modelo de negocio y la estrategia del prestatario, como se describe más adelante;
  - c. determinar y evaluar la puntuación o calificación crediticia interna del prestatario, cuando proceda, de conformidad con las políticas y procedimientos de riesgo de crédito;
  - d. tener en cuenta todos los compromisos financieros del prestatario, como líneas de crédito comprometidas (dispuestas o no) con entidades, incluidas las líneas de circulante, las exposiciones crediticias del prestatario y su comportamiento de pago en el pasado, así como otras obligaciones impuestas por las autoridades tributarias, por otras autoridades públicas o por las administraciones de la Seguridad Social;
  - e. cuando proceda, evaluar la estructura de la operación, incluido el riesgo de subordinación estructural y condiciones relacionadas (p. ej., cláusulas especiales) y, en su caso, las garantías de terceros y la estructura de garantías reales.
122. Las entidades llevarán a cabo la evaluación de la solvencia teniendo en cuenta las particularidades del préstamo, como su naturaleza, vencimiento y tipo de interés.
123. Para evaluar la capacidad del prestatario para atender las obligaciones contraídas en virtud del contrato de préstamo, las entidades adoptarán métodos y enfoques apropiados (lo que incluye la posibilidad de utilizar modelos) siempre y cuando se cumpla lo dispuesto en estas directrices. La elección del método adecuado dependerá del nivel de riesgo, la cuantía y el tipo del préstamo.
124. Si el prestatario forma parte de un grupo de clientes vinculados, las entidades llevarán a cabo la evaluación a nivel individual y, cuando proceda, a nivel del grupo, de conformidad con las Directrices de la ABE sobre clientes vinculados, especialmente cuando el reembolso dependa del flujo de efectivo procedente de otras partes vinculadas. Si el prestatario forma parte de un grupo de clientes vinculados relacionado con bancos centrales y autoridades soberanas —incluidos gobiernos centrales, autoridades regionales y locales y entidades del sector público—, las entidades evaluarán la entidad a nivel individual.
125. En el caso de préstamos que incluyan elementos transfronterizos (p. ej., financiación al comercio o a la exportación), las entidades tendrán en cuenta el entorno político, económico y jurídico en el que opere la contraparte extranjera del cliente de la entidad. Las entidades evaluarán la capacidad del comprador para transferir fondos, la capacidad del proveedor para atender el pedido, incluida su capacidad para cumplir los requisitos legales aplicables a nivel local, y la capacidad financiera del proveedor para hacer frente a posibles retrasos en la operación.
126. Las entidades evaluarán la exposición del prestatario a factores ASG, en particular los factores ambientales y los efectos del cambio climático, así como la adecuación de las estrategias de mitigación definidas por el prestatario. Este análisis se efectuará prestatario por



prestatario; sin embargo, cuando proceda, las entidades podrán considerar también la posibilidad de realizarlo para el conjunto de la cartera.

127. Para identificar a los prestatarios que están expuestos de forma directa o indirecta a un mayor riesgo asociado a factores ASG, las entidades estudiarán la posibilidad de utilizar mapas de calor que resalten, por ejemplo, los riesgos ambientales climáticos de distintos (sub)sectores económicos en un gráfico o un sistema de escalas. En el caso de los préstamos o prestatarios que presenten un mayor riesgo ASG se necesita un análisis más exhaustivo del modelo de negocio real del prestatario; dicho análisis incluirá un estudio de las emisiones de gases de efecto invernadero actuales y previstas, el entorno de mercado, los requisitos ASG establecidos por las autoridades de supervisión para las empresas en cuestión y los efectos probables de la normativa ASG sobre la situación financiera del prestatario.

### Análisis de la situación financiera del prestatario

128. A efectos del análisis de la situación financiera que se ha de llevar a cabo en el marco de la evaluación de la solvencia, como se ha especificado anteriormente, las entidades deberán tener en cuenta los aspectos siguientes:
- a. la situación financiera actual y prevista, incluidos los balances de situación, las fuentes de ingresos que acreditan la capacidad de pago para hacer frente a las obligaciones contractuales, incluso ante posibles eventos adversos y, cuando proceda, la estructura de capital, el capital circulante, los ingresos y el flujo de efectivo;
  - b. cuando proceda, el nivel de apalancamiento del prestatario, la distribución de dividendos y la inversión en activos fijos efectiva y proyectada/prevista, así como su período medio de maduración en relación con la operación considerada;
  - c. cuando proceda, el perfil de exposición hasta el vencimiento en relación con posibles fluctuaciones del mercado, como las exposiciones denominadas en moneda extranjera y las garantizadas mediante vehículos de reembolso;
  - d. cuando proceda, la probabilidad de impago, basada en la puntuación o calificación crediticia interna del riesgo;
  - e. el uso de parámetros e indicadores adecuados, tanto financieros como específicos para la clase de activo o el tipo de producto, en consonancia con su apetito, políticas y límites de riesgo de crédito establecidos conforme a las secciones 4.2 y 4.3, incluida la posibilidad de utilizar los indicadores incluidos en el anexo 3 en la medida en que sea aplicable y adecuado a la propuesta de crédito específica.
129. Las entidades se asegurarán de que las proyecciones financieras utilizadas en el análisis sean realistas y razonables. Dichas proyecciones o previsiones se basarán, como mínimo, en proyecciones prospectivas de datos financieros históricos. Las entidades evaluarán si dichas proyecciones están en consonancia con sus expectativas económicas y de mercado. Cuando las entidades tengan dudas importantes acerca de la fiabilidad de estas proyecciones financieras, elaborarán sus propias proyecciones de la situación financiera y la capacidad de pago del prestatario.

130. Si procede, las entidades evaluarán la situación financiera cuando concedan préstamos a una sociedad tendedora de cartera, tanto como entidad dentro de un grupo, p. ej., a nivel consolidado, y como entidad individual, en el caso de que la sociedad tendedora de cartera no sea por sí misma una compañía operativa o las entidades no cuenten con garantías de las compañías operativas en favor de la sociedad de cartera.
131. Al evaluar la situación financiera de los prestatarios, las entidades valorarán la sostenibilidad y la viabilidad de la capacidad de pago futura ante posibles condiciones adversas que puedan afectar al tipo y finalidad del préstamo y que puedan producirse durante la vigencia del contrato de préstamo. Estos eventos pueden incluir una reducción de los ingresos y otros flujos de efectivo, un aumento de los tipos de interés, una amortización negativa del préstamo, el aplazamiento de pagos de principal o intereses, un deterioro de las condiciones del mercado y operativas del prestatario, así como variaciones de los tipos de cambio, cuando proceda.

### Análisis del modelo de negocio y la estrategia del prestatario

132. Las entidades evaluarán el modelo de negocio y la estrategia de los prestatarios, incluido en relación con la finalidad del préstamo.
133. Las entidades evaluarán el conocimiento y la experiencia del prestatario, así como su capacidad para gestionar actividades empresariales, activos o inversiones vinculados a los contratos de préstamo (p. ej., inmuebles específicos en el caso de un préstamo para bienes inmuebles comerciales).
134. Las entidades evaluarán la viabilidad del plan de negocio y de las proyecciones financieras asociadas, en consonancia con las particularidades del sector de actividad del prestatario.
135. Las entidades evaluarán la dependencia del prestatario de contratos, clientes o proveedores clave y el modo en que estos afectan a la generación de flujos de efectivo, incluida cualquier concentración.
136. Las entidades evaluarán la existencia de cualquier posible dependencia del prestatario de personas clave y, cuando sea necesario, identificarán, junto con el prestatario, posibles medidas de mitigación.

### Valoración de las garantías reales y personales

137. Las entidades valorarán cualquier garantía real que se utilice para mitigar el riesgo, tomando como referencia los requisitos relativos a las garantías reales descritos en el apetito, las políticas y los procedimientos de riesgo de crédito de la entidad, incluida la tasación y la titularidad; además, comprobarán toda la documentación pertinente (p. ej., si el bien en cuestión está inscrito en los registros adecuados).
138. Las entidades valorarán las garantías personales, cláusulas especiales, compromisos de no otorgar garantías (*negative pledge clauses*) y acuerdos de servicio de la deuda que se utilicen a efectos de mitigación de riesgos.



139. Cuando resulte pertinente para las decisiones en materia crediticia, las entidades valorarán los fondos propios y las mejoras crediticias del prestatario, como seguros hipotecarios, compromisos *take-out* y garantías de reembolso proporcionadas por fuentes externas.
140. Si un contrato de préstamo contempla cualquier forma de garantía de terceros, las entidades valorarán el nivel de protección que ofrece la garantía y, si procede, realizarán una evaluación de la solvencia del garante aplicando las disposiciones pertinentes recogidas en estas directrices, dependiendo de si el garante es una persona física o una empresa. La evaluación de la solvencia del garante será proporcional al importe de la garantía en relación con el préstamo y el tipo de garante.

### 5.2.6 Préstamos a medianas y grandes empresas

141. Las entidades evaluarán la capacidad presente y futura del prestatario para cumplir las obligaciones derivadas del contrato de préstamo. Las entidades analizarán también la solicitud de préstamo del prestatario para asegurarse de que dicha solicitud está en consonancia con el apetito al riesgo de crédito de la entidad y con sus políticas, criterios de concesión de préstamos, límites e indicadores pertinentes, así como con cualquier medida macroprudencial aplicada por la autoridad macroprudencial designada.
142. Las entidades considerarán que el flujo de efectivo derivado de las actividades ordinarias del prestatario y, cuando proceda según la finalidad del contrato de préstamo, los ingresos obtenidos de la venta de los activos son las fuentes de reembolso principales.
143. Al evaluar la solvencia del prestatario, las entidades se fijarán especialmente en los ingresos y flujos de efectivo futuros del prestatario, que sean realistas y sostenibles, y no en las garantías disponibles. Las garantías no deben ser en sí mismas un criterio predominante para aprobar un préstamo ni justificar por sí solas la aprobación de cualquier contrato de préstamo. La garantía debe considerarse la segunda vía de la entidad en caso de impago o deterioro significativo del perfil de riesgo, y no la principal fuente de reembolso, salvo cuando el contrato de préstamo prevea que el reembolso se basa en la venta del bien pignorado como garantía o la garantía real líquida aportada.
144. Cuando efectúen la evaluación de la solvencia, las entidades deberán:
- analizar la situación financiera y el riesgo de crédito del prestatario, como se indica más adelante;
  - analizar la estructura organizativa, el modelo de negocio y la estrategia del prestatario, como se describe más adelante;
  - determinar y evaluar la puntuación o calificación crediticia interna del prestatario, cuando proceda, de conformidad con las políticas y procedimientos de riesgo de crédito;
  - tener en cuenta todos los compromisos financieros del prestatario, como las líneas de crédito comprometidas (dispuestas o no) con entidades, incluidas las líneas de circulante, las exposiciones crediticias del prestatario y su comportamiento de pago



pasado, así como otras obligaciones impuestas por las autoridades tributarias, por otras autoridades públicas o por las administraciones de la Seguridad Social;

- e. evaluar la estructura de la operación, incluido el riesgo de subordinación estructural y condiciones relacionadas (p. ej., cláusulas especiales) y, en su caso, las garantías de terceros y la estructura de garantías reales.
145. Las entidades llevarán a cabo la evaluación de la solvencia teniendo en cuenta las particularidades del préstamo, como su naturaleza, vencimiento y tipo de interés.
146. Las entidades evaluarán la exposición del prestatario a factores ASG, en particular los factores ambientales y los efectos del cambio climático, así como la adecuación de las estrategias de mitigación definidas por el prestatario.
147. Si el prestatario forma parte de un grupo de clientes vinculados, las entidades llevarán a cabo la evaluación a nivel individual y, cuando proceda, a nivel del grupo, de conformidad con las Directrices de la ABE sobre clientes vinculados, especialmente cuando el reembolso dependa del flujo de efectivo procedente de otras partes vinculadas. Si el prestatario forma parte de un grupo de clientes vinculados relacionado con bancos centrales y autoridades soberanas —incluidos gobiernos centrales, autoridades regionales y locales y entidades del sector público—, las entidades evaluarán la entidad a nivel individual.
148. En el caso de las actividades de préstamo que incluyan elementos transfronterizos (p. ej., financiación al comercio o a la exportación), las entidades tendrán en cuenta el entorno político, económico y jurídico en el que opere la contraparte extranjera del cliente de la entidad. Las entidades evaluarán la capacidad del comprador para transferir fondos, la capacidad del proveedor para atender el pedido, incluida su capacidad para cumplir los requisitos legales aplicables a nivel local, y la capacidad financiera del proveedor para hacer frente a posibles retrasos en la operación.
149. Para identificar a los prestatarios que estén expuestos de forma directa o indirecta a un mayor riesgo asociado a factores ASG, las entidades estudiarán la posibilidad de utilizar mapas de calor que resalten, por ejemplo, los riesgos ambientales y climáticos de distintos (sub)sectores económicos en un gráfico o un sistema de escalas. En el caso de los préstamos o prestatarios que presenten un mayor riesgo ASG se necesita un análisis más exhaustivo del modelo de negocio real del prestatario; dicho análisis incluirá un estudio de las emisiones de gases de efecto invernadero actuales y previstas, el entorno del mercado, los requisitos ASG establecido por las autoridades de supervisión para las empresas en cuestión y los efectos probables de la normativa ASG sobre la situación financiera del prestatario.

### Análisis de la situación financiera del prestatario

150. A efectos del análisis de la situación financiera que se ha de llevar a cabo en el marco de la evaluación de la solvencia, como se ha especificado anteriormente, las entidades tendrán en cuenta los aspectos siguientes:
- a. la situación financiera actual y prevista, incluidos los balances de situación y la estructura de capital, el capital circulante, los ingresos, el flujo de efectivo y las fuentes



de ingresos que acreditan la capacidad de pago para hacer frente a las obligaciones contractuales, p. ej., la capacidad de reembolso de la deuda, incluso ante posibles eventos adversos (véase también el análisis de sensibilidad); entre los elementos que se deben analizar figuran, con carácter no exhaustivo, el flujo de efectivo libre disponible para el servicio de la deuda relativa a la operación de crédito objeto de estudio;

- b. los ingresos netos de explotación y la rentabilidad, sobre todo en relación con la deuda que devenga intereses;
  - c. el nivel de apalancamiento del prestatario, la distribución de dividendos y la inversión en activos fijos efectiva y prevista, así como su período medio de maduración en relación con la operación considerada;
  - d. el perfil de exposición hasta el vencimiento en relación con posibles fluctuaciones del mercado (como las exposiciones denominadas en moneda extranjera y las garantizadas mediante vehículos de reembolso);
  - e. cuando proceda, la probabilidad de impago, con base en la puntuación crediticia o la calificación interna del riesgo;
  - f. el uso de parámetros e indicadores adecuados, tanto financieros como específicos para la clase de activo o el tipo de producto, en consonancia con su apetito, políticas y límites de riesgo de crédito establecidos conforme a las secciones 4.2 y 4.3, incluida la posibilidad de utilizar los indicadores incluidos en el anexo 3 en la medida en que sea aplicable y adecuado a la propuesta de crédito específica.
151. Las entidades se asegurarán de que las proyecciones utilizadas en el análisis sean realistas y razonables, y que concuerden con las expectativas económicas y de mercado de las entidades. Cuando las entidades alberguen dudas importantes acerca de la fiabilidad de estas proyecciones financieras, elaborarán sus propias proyecciones de la situación financiera de los prestatarios y, cuando proceda, las utilizarán para cuestionar las proyecciones facilitadas por estos.
152. Las entidades evaluarán asimismo la capacidad del prestatario para obtener rentabilidad en el futuro, con el fin de medir los efectos de los beneficios no distribuidos y, por tanto, la incidencia sobre los fondos propios, especialmente en los casos en que el prestatario no haya logrado generar beneficios a lo largo del tiempo.
153. Las entidades llevarán a cabo una evaluación del período medio de maduración del prestatario, con el fin de medir el tiempo que necesita la actividad para convertir la inversión en existencias y otros insumos en efectivo a través de la venta de sus bienes y servicios específicos. Las entidades deben ser capaces de entender el período medio de maduración de un prestatario para estimar sus necesidades de capital circulante e identificar sus costes recurrentes, con objeto de evaluar su capacidad continuada para reembolsar las operaciones de crédito a lo largo del tiempo.



154. Cuando proceda, las entidades evaluarán estos parámetros financieros tomando como referencia los indicadores y límites establecidos en su apetito al riesgo de crédito y en sus políticas y límites relativos a este riesgo, con arreglo a lo dispuesto en las secciones 4.2 y 4.3.
155. Las entidades evaluarán la situación financiera cuando concedan préstamos a una sociedad tenedora de cartera, tanto como entidad dentro de un grupo, p. ej., a nivel consolidado, y como entidad individual, en el caso de que la sociedad tenedora de cartera no sea por sí misma una compañía operativa o las entidades no cuenten con garantías de las compañías operativas en favor de la sociedad de cartera.

### Análisis de sensibilidad en el marco de la evaluación de la solvencia

156. Las entidades evaluarán la sostenibilidad y la viabilidad de la situación financiera del prestatario y su capacidad de pago futura ante condiciones adversas que puedan darse durante la vigencia del contrato de préstamo. Con este fin, las entidades llevarán a cabo un análisis de sensibilidad basado en uno o varios factores, teniendo en cuenta eventos de mercado e idiosincrásicos o una combinación de ambos.
157. En el análisis de sensibilidad se tendrán en consideración todos los aspectos generales y específicos de las distintas clases de activos y de productos que puedan influir en la solvencia del prestatario.
158. Cuando realicen un análisis de sensibilidad de la capacidad de pago del prestatario en condiciones futuras negativas, las entidades tendrán en cuenta los eventos siguientes que sean más pertinentes a las circunstancias específicas y el modelo de negocio del prestatario:

#### *Eventos idiosincrásicos*

- a. Un descenso notable, pero verosímil, de los ingresos o márgenes de beneficio del prestatario.
- b. Una pérdida de explotación considerable, pero verosímil.
- c. Problemas de gestión graves, pero verosímiles.
- d. Inviabilidad de socios comerciales, clientes o proveedores importantes.
- e. Un daño grave, pero verosímil, a la reputación.
- f. Un flujo de salida de liquidez muy significativo, pero verosímil, cambios en la financiación o un aumento del nivel de apalancamiento en el balance de situación del prestatario.
- g. Fluctuaciones adversas en el precio de los activos a los que esté principalmente expuesto el prestatario (p. ej., materia prima o producto final) y riesgo de tipo de cambio.

#### *Eventos de mercado*

- h. Una recesión macroeconómica profunda, pero verosímil.



- i. Una crisis profunda, pero verosímil, en los sectores económicos en los que operan el prestatario y sus clientes.
- j. Un cambio significativo en el riesgo político, reglamentario y geográfico.
- k. Un incremento notable, pero verosímil, en el coste de la financiación, p. ej. un aumento de 200 puntos básicos en el tipo de interés de todas las operaciones de crédito del prestatario.

### Análisis del modelo de negocio y la estrategia del prestatario

- 159. Las entidades evaluarán el modelo de negocio y la estrategia de los prestatarios, incluso en relación con la finalidad del préstamo.
- 160. Las entidades evaluarán el conocimiento y la experiencia del prestatario, así como su capacidad para gestionar actividades empresariales, activos o inversiones vinculados a los contratos de préstamo (p. ej., inmuebles específicos en el caso del préstamo para adquisición de bienes inmuebles comerciales).
- 161. Las entidades evaluarán la viabilidad del plan de negocio y de las proyecciones financieras asociadas a este, en consonancia con las particularidades del sector de actividad del prestatario.
- 162. Las entidades evaluarán la dependencia del prestatario con respecto a contratos, clientes y proveedores clave y el modo en que estos afectan a la generación de flujos de efectivo, incluida cualquier concentración.

### Valoración de las garantías reales y personales

- 163. Las entidades valorarán cualquier garantía real tomando como referencia para dicha valoración los requisitos relativos a las garantías reales descritos en el apetito, las políticas y procedimientos de riesgo de crédito de la entidad; además, comprobarán toda la documentación pertinente (p. ej., si el bien en cuestión está inscrito en los registros adecuados).
- 164. Las entidades valorarán las garantías personales, cláusulas especiales, compromisos de no otorgar garantías (*negative pledge clauses*) y acuerdos de servicio de la deuda que se utilicen a efectos de mitigación de riesgos. Las entidades deberán considerar asimismo si el valor de la garantía real está correlacionado de algún modo con la actividad empresarial del prestatario o con su capacidad para generar flujos de efectivo.
- 165. Las entidades valorarán los fondos propios y las mejoras crediticias del prestatario, como seguros hipotecarios, compromisos *take-out* y garantías de reembolso proporcionadas por fuentes externas.
- 166. Si un contrato de préstamo contempla cualquier forma de garantía de terceros, las entidades valorarán el nivel de protección que ofrece la garantía y, si procede, realizarán una evaluación de la solvencia del garante aplicando las disposiciones pertinentes recogidas en estas directrices, dependiendo de si el garante es una persona física o una empresa. La



evaluación de la solvencia del garante será proporcional al importe de la garantía en relación con el préstamo y el tipo de garante.

167. Si, en el marco de préstamos sindicados o de operaciones de financiación de proyectos, los flujos de pagos pasan a través de un tercero participante en las operaciones, como un agente designado, las entidades (o los *mandated lead arrangers* o sus agentes) evaluarán la solvencia del agente. En el caso de los préstamos transfronterizos y las operaciones de financiación de proyectos, el agente será el único emisor de cualquier garantía, carta de crédito u otro documento similar expedido en nombre del proveedor en la operación.

### 5.2.7 Préstamos para bienes inmuebles comerciales

168. Al evaluar la solvencia de los prestatarios en el marco de préstamos para bienes inmuebles comerciales, además de los criterios generales para la evaluación de la solvencia descritos en las secciones 5.2.5 y 5.2.6, las entidades aplicarán los criterios específicos que se exponen en esta sección. Cuando evalúen la solvencia de los prestatarios en el marco de préstamos para la adquisición de bienes inmuebles comerciales que vayan a ser utilizados para su negocio por el prestatario propietario de dichos inmuebles, las entidades aplicarán únicamente los criterios recogidos en las secciones 5.2.5 y 5.2.6.
169. Las entidades evaluarán y verificarán la experiencia del prestatario en relación con el tipo, tamaño y ubicación geográfica del inmueble comercial. Cuando el prestatario sea una sociedad instrumental patrocinada por otra entidad, las entidades evaluarán la experiencia de la entidad patrocinadora en relación con el tipo, tamaño y ubicación geográfica del inmueble comercial.
170. Las entidades llevarán a cabo una evaluación de la capacidad de generación de ingresos del inmueble, así como de las posibilidades de refinanciación. Estas evaluaciones tendrán en cuenta el plazo comprometido del préstamo para la adquisición del inmueble comercial, con arreglo a la correspondiente solicitud de préstamo.
171. Al evaluar la capacidad de pago del prestatario, las entidades evaluarán, cuando proceda:
- a. la sostenibilidad del flujo de efectivo;
  - b. la calidad de los inquilinos, los efectos de las variaciones de los ingresos por alquileres actuales en el calendario de amortización, las condiciones del alquiler y sus vencimientos así como el historial de pago del inquilino, si ya existe;
  - c. las perspectivas de realquiler, el flujo de efectivo requerido para pagar el préstamo según lo previsto en el contrato en el caso de que surja la necesidad de realquilarlo, el rendimiento del activo durante una recesión económica (si procede) y las fluctuaciones de la rentabilidad del alquiler a lo largo del tiempo, con objeto de evaluar la presencia de rentabilidades excesivamente bajas;
  - d. la inversión en activos fijos que sea necesario realizar en el inmueble a lo largo de la vigencia del préstamo.
172. En la evaluación de las expectativas de realquiler de cualquier inmueble, las entidades tendrán en cuenta la demanda de dicho inmueble por parte de potenciales inquilinos,



valorando la oferta de inmuebles comparables, las condiciones y características del inmueble, su ubicación y su proximidad a infraestructuras adecuadas que le presten servicio.

173. Cuando se concedan préstamos con pago solo de intereses para bienes inmuebles comerciales, las entidades evaluarán el flujo de efectivo del inmueble para sustentar un nivel de amortización equivalente al ciclo de vida económico previsto del inmueble hasta cancelar el importe del principal y los intereses del préstamo en caso de aumento de la ratio entre el valor del préstamo y el de la garantía (ratio LTV) o alcanzar un nivel normal de dicha ratio en el mercado pertinente. Las entidades también considerarán la posibilidad de efectuar dicho análisis cuando los prestatarios dispongan de mejoras crediticias adicionales, p. ej., activos disponibles que sean legalmente ejecutables en un período razonable.
174. A efectos del análisis de la sensibilidad ante eventos adversos de mercado e idiosincrásicos, las entidades tendrán en cuenta, además de los eventos detallados en las secciones 5.2.5 y 5.2.6, los siguientes, según proceda:
- a. el realquiler, incluida una variación de los precios del alquiler, la duración de este en relación con los gastos asociados al servicio del préstamo durante la vigencia de este, un aumento de la tasa de inmuebles desocupados, los costes de mantenimiento y reacondicionamiento, los períodos en los que no se cobre alquiler alguno y los incentivos para el alquiler de inmuebles;
  - b. los riesgos y retrasos asociados a la refinanciación;
  - c. el riesgo de la inversión en activos fijos;
  - d. otros criterios pertinentes.

### 5.2.8 Préstamos para la promoción inmobiliaria

175. Al evaluar la solvencia de los prestatarios en el marco de préstamos para la promoción inmobiliaria, las entidades aplicarán las disposiciones específicas recogidas en esta sección además de las de carácter general relativas a la evaluación de la solvencia que se describen en las secciones 5.2.5 y 5.2.6.
176. La evaluación de la solvencia debe abarcar, de conformidad con el ciclo de vida del préstamo, tanto la fase de promoción inmobiliaria (y sus diversas etapas, según proceda) como la fase posterior a la finalización de la promoción, cuando el proyecto se transforma en un préstamo para bienes inmuebles comerciales. Esta última fase debe evaluarse como un préstamo para bienes inmuebles comerciales, con arreglo a las disposiciones previstas en estas directrices.
177. En la evaluación de la fase de promoción inmobiliaria, las entidades deberán determinar si el prestatario:
- a. cuenta con un plan de negocio realista, que incluya una justificación de la promoción y una proyección de todos los costes asociados a esta, verificada por un experto independiente;



- b. tiene acceso a constructores, arquitectos, ingenieros y contratistas para ejecutar la promoción inmobiliaria;
  - c. ha obtenido o puede obtener en el futuro todos los permisos y certificados necesarios para ejecutar la promoción a medida que avance el proyecto y antes de proceder al (o los) desembolso(s).
178. Las entidades se asegurarán de que el cálculo de los costes asociados a la promoción inmobiliaria incluyan una previsión para hacer frente a posibles sobrecostes. Las contingencias planificadas deben incluirse en el límite de crédito o en el capital. Las entidades evaluarán el nivel de las reservas de efectivo y el perfil de liquidez del prestatario para garantizar que este tiene capacidad de financiar contingencias no planificadas por retrasos y sobrecostes, en su caso, por encima de la suma asignada para contingencias.
179. Las entidades llevarán a cabo una evaluación de la viabilidad de cualquier proyección de ingresos netos por ventas, tanto en términos de valor como de volumen de ventas y plazos.
180. Las entidades llevarán a cabo visitas a las obras, acompañadas, cuando proceda, por personal adecuadamente cualificado, con el fin de verificar los principales componentes de la obra, incluido el acceso y las particularidades de la obra, y conservarán un resumen de las visitas efectuadas en el expediente del prestatario.
181. Además de evaluar la solvencia del prestatario, las entidades, cuando proceda (p. ej., en casos de ajustes de márgenes (*margin calls*)), evaluarán a los inversores de capital participantes en el proyecto, centrándose en analizar su situación financiera, su especialización y su experiencia en proyectos similares, así como la alineación de intereses entre los inversores de capital y las entidades que ofrecen financiación para el mismo proyecto.

### 5.2.9 Operaciones apalancadas

182. Al evaluar la solvencia de los prestatarios en casos en los que se lleven a cabo operaciones apalancadas, además de las disposiciones generales sobre la evaluación de la solvencia descritas en las secciones 5.2.5 y 5.2.6, las entidades identificarán un posible apalancamiento excesivo en el momento de la concesión, definido como la ratio entre la deuda total y los beneficios antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA). Las operaciones con un apalancamiento excesivo deben ser la excepción (y estar en consonancia con el apetito al riesgo de la entidad) y formar parte del marco de delegación crediticia y de elevación de asuntos a niveles superiores en la gestión de riesgos de la entidad.
183. Las entidades llevarán a cabo una evaluación pormenorizada de la capacidad del prestatario de reembolsar el préstamo o de reducir su apalancamiento a niveles sostenibles en un período razonable.

### 5.2.10 Financiación al sector naval

184. Al evaluar la solvencia de los prestatarios en el marco de la financiación al sector naval, además de las disposiciones generales relativas a la evaluación de la solvencia descritas en las



secciones 5.2.5 y 5.2.6, las entidades aplicarán los criterios específicos que se exponen en esta sección. En particular, las entidades evaluarán los aspectos siguientes:

- a. la ratio entre los beneficios y costes del buque (gastos de funcionamiento, incluidos los seguros, los salarios, los gastos de mantenimiento, lubricantes e intereses);
  - b. la ratio entre la edad actual del buque y su vida útil prevista;
  - c. las características de la flota del prestatario en relación con la población mundial de flotas (el tamaño de la actividad de construcción de buques nuevos, el número de buques amarrados, el número de buques desguazados por cada segmento y la edad de los buques determinarán el exceso de tonelaje e influirán en las tarifas de flete);
  - d. las valoraciones de los buques, con o sin recorte (en el caso de que se incluyan como fuente de reembolso), con el fin de reflejar los costes de venta, el valor temporal del dinero y la incertidumbre con respecto a la liquidez y comerciabilidad del activo, a menos que no resulte posible realizar valoraciones individuales en el caso de que los buques formen parte de una flota más amplia con tipos de beneficios muy diferentes.
185. Las entidades tendrán en cuenta asimismo otros factores, como la oferta y la demanda del tipo de buque en cuestión en el mercado, las tendencias actuales y futuras de compraventa de ese tipo de buque, la necesidad de que el préstamo se otorgue sin recurso o con garantías, o tenga un contrato de flete a largo plazo con un usuario final aceptable, y si el propietario del buque puede aportar otras garantías, como asignaciones de contratos de flete y seguros, gravámenes sobre acciones y garantías en efectivo o hipotecas sobre otros activos, como bienes inmuebles y buques gemelos.
186. En el caso de los préstamos para la construcción de buques, las entidades determinarán si el prestatario:
- a. cuenta con un plan de negocio realista, que incluya una justificación de la construcción y una proyección de todos los costes asociados, verificada por un experto independiente;
  - b. tiene acceso a constructores, arquitectos marinos, ingenieros y contratistas navales;
  - c. ha obtenido o puede obtener en el futuro todos los permisos y certificados necesarios para ejecutar la construcción a medida que avance el proyecto.

### 5.2.11 Financiación de proyectos

187. Al evaluar la solvencia de los prestatarios en el marco de la financiación de proyectos, las entidades aplicarán los criterios específicos recogidos en esta sección además de las disposiciones de carácter general relativas a la evaluación de la solvencia que se describen en las secciones 5.2.5 y 5.2.6.

188. Las entidades evaluarán la fuente principal de reembolso del préstamo, que son los ingresos generados por los activos (el proyecto) financiados. Las entidades evaluarán el flujo



de efectivo asociado al proyecto, incluida la capacidad futura de generación de ingresos una vez finalizado el proyecto, teniendo en cuenta cualquier restricción reglamentaria o jurídica aplicable (p. ej., regulación de los precios o de la tasa de rentabilidad, ingresos sujetos a contratos de compra obligatoria (*take or pay*), legislación medioambiental y reglamentos que afecten a la rentabilidad de un proyecto).

189. En la medida de lo posible, las entidades se asegurarán de que todos los activos del proyecto y el flujo de efectivo y las cuentas presentes y futuros estén pignorados a favor de la entidad prestamista o del agente o suscriptor, si se trata de una operación sindicada o de un «club deal». En el caso de que se cree una sociedad instrumental para el proyecto, las acciones de dicha sociedad deberán pignorarse a favor de la entidad con el fin de posibilitar que la entidad o el agente tomen posesión de la empresa en caso necesario. En el caso de las operaciones sindicadas y «club deals», el acceso de cada acreedor a los fondos y activos pignorados se regulará por medio de acuerdos entre acreedores.
190. En la evaluación de la fase de desarrollo del proyecto, las entidades determinarán si el prestatario:
- a. cuenta con un plan de negocio realista, que incluya una justificación del proyecto y una proyección de todos los costes asociados a este, verificada por un experto independiente;
  - b. tiene acceso a constructores, arquitectos, ingenieros y contratistas para la ejecución del proyecto;
  - c. ha obtenido o puede obtener en el futuro todos los permisos y certificados necesarios para ejecutar el proyecto, a medida que este avance.
191. Las entidades se asegurarán de que el cálculo de los costes asociados al proyecto proporcionado por el prestatario incluya una previsión para hacer frente a posibles sobrecostes. Las contingencias planificadas deben incluirse en el límite de crédito o en el capital. Las entidades evaluarán el nivel de las reservas de efectivo y el perfil de liquidez del prestatario o de los inversores de capital para garantizar que tengan capacidad de financiar contingencias no planificadas por retrasos y sobrecostes, en su caso, por encima de la suma asignada para contingencias.
192. Además de evaluar la solvencia del prestatario, las entidades evaluarán a los inversores de capital del proyecto, centrándose, cuando proceda, en valorar su situación financiera, sus conocimientos especializados pertinentes, sus experiencias en proyectos similares, su capacidad y su disposición para apoyar el proyecto a lo largo de la vida útil de este.

### 5.3 Decisión crediticia y contrato de préstamo

193. Con el fin de llevar a cabo una evaluación precisa y fiable de la solvencia, las entidades y los acreedores diseñarán documentación adecuada en relación con las decisiones crediticias y los contratos de préstamo, de modo que permita identificar y evitar cualquier información falsa o



engañoso proporcionada por el prestatario, el intermediario del crédito o el personal de la entidad involucrado en la evaluación de la solicitud.

194. La evaluación de la solvencia realizada con arreglo a la sección 5.2 se documentará adecuadamente y se utilizará como base de la propuesta de aprobación o denegación de la solicitud de préstamo por parte del correspondiente responsable de las decisiones de crédito. Los resultados documentados de la propia evaluación de la solvencia deben permitir justificar la propuesta de aprobación o denegación de la solicitud de préstamo.
195. La decisión de aprobar o denegar la solicitud de préstamo (decisión crediticia) será adoptada por el responsable de las decisiones de crédito que corresponda, de conformidad con las políticas, los procedimientos y los mecanismos de gobierno interno que se describen en la sección 4.3.
196. La decisión crediticia debe ser clara y estar convenientemente documentada, además de incluir todas las condiciones y requisitos previos, incluidos los dirigidos a mitigar los riesgos identificados en la evaluación de la solvencia, como los asociados a factores ASG, para la formalización del contrato de préstamo y el desembolso de este.
197. La decisión crediticia especificará con claridad el período de validez máximo de la decisión. En el caso de que una operación aprobada no se ejecute en dicho período, deberá presentarse una nueva solicitud y someterse al preceptivo proceso de aprobación. Cuando proceda, se deberán tener debidamente en cuenta las disposiciones del artículo 14, apartado 6, de la Directiva 2014/17/UE relativas a la duración de la oferta vinculante.
198. El contrato de crédito no se formalizará a menos que las entidades y los acreedores hayan verificado que se cumplen todas las condiciones y los requisitos previstos establecidos en la decisión crediticia. El desembolso se efectuará tras la formalización del contrato de crédito.

## 6. Fijación de precios

---

199. Los marcos de fijación de precios reflejarán el apetito al riesgo de crédito y las estrategias de negocio de la entidad, incluida su rentabilidad y su perspectiva en relación con el riesgo. Los precios de los préstamos estarán vinculados asimismo a las características del producto de préstamo y tendrán en cuenta la competencia y las condiciones predominantes en el mercado. Las entidades definirán asimismo su método de fijación de precios para cada tipo de prestatario y según la calidad del crédito, así como del nivel de riesgo del prestatario (en el caso de fijación de precios a nivel individual), cuando proceda. Las entidades se asegurarán de que el marco de fijación de precios esté correctamente documentado y respaldado por estructuras de gobierno adecuadas, como un comité de fijación de precios, que sean responsables del mantenimiento del marco global de fijación de precios y de las decisiones de precios individuales, cuando proceda.
200. Las entidades estudiarán la posibilidad de diferenciar entre sus marcos de fijación de precios dependiendo de los tipos de préstamos y de prestatarios. Para los consumidores, las microempresas y pequeñas empresas, los precios se fijarán en mayor medida para carteras y productos, mientras que en el caso de las empresas medianas y grandes la fijación de precios se basará más en cada operación o préstamo específico.
201. Las entidades definirán métodos concretos para fijar los precios de los préstamos promocionales cuando no sean de plena aplicación las consideraciones basadas en el riesgo y el rendimiento especificadas en esta sección.
202. Las entidades tendrán en cuenta, y reflejarán en los precios de sus préstamos, todos los costes pertinentes hasta la siguiente fecha de revisión del precio o vencimiento. Dichos costes incluirán:
- a. el coste del capital (considerando tanto el capital regulatorio como el capital económico), que debe obtenerse a partir de la asignación del capital de acuerdo con los desgloses establecidos, p. ej., región geográfica, línea de negocio y producto;
  - b. el coste de la financiación, que debe ser acorde con las características fundamentales del préstamo, p. ej., su duración prevista, teniendo en cuenta no solo los términos contractuales sino también determinadas hipótesis conductuales, como el riesgo de amortización anticipada;
  - c. los costes de administración y explotación, que deben obtenerse a partir de la imputación de costes;
  - d. los costes asociados al riesgo crediticio, calculados para diferentes grupos de riesgo homogéneos teniendo en cuenta la experiencia histórica de reconocimiento de pérdidas derivadas del riesgo de crédito y, cuando proceda, utilizando modelos de cálculo de pérdidas esperadas;



- e. cualquier otro coste real asociado al préstamo en cuestión, incluidas las consideraciones tributarias, cuando proceda;
  - f. la competencia y las condiciones predominantes en el mercado en determinados segmentos de préstamo y para productos de préstamo específicos.
203. A efectos de fijación de precios y medición de la rentabilidad, incluida la financiación cruzada entre préstamos o entre unidades o líneas de negocio, las entidades estudiarán y tendrán en cuenta la posibilidad de utilizar indicadores de rentabilidad ajustada al riesgo de manera proporcional al tamaño, la naturaleza y la complejidad del préstamo y al perfil de riesgo del prestatario. Dichos indicadores pueden incluir el valor económico añadido (VEA), la rentabilidad sobre el capital ajustado por el riesgo (RORAC) y la rentabilidad del capital ajustada al riesgo (RAROC), la rentabilidad de los activos ponderados por riesgo (RORWA), la rentabilidad sobre activos totales (ROTA) y otros indicadores que sean pertinentes según las características del préstamo. Los indicadores de rentabilidad ajustada al riesgo también pueden depender de (y reflejar) las estrategias y políticas de la entidad en materia de planificación del capital.
204. Las entidades documentarán de forma transparente y revisarán el marco subyacente de asignación de costes. Las entidades establecerán una distribución justa de los costes en el seno de la organización con el fin de garantizar que las líneas de negocio (y, en la medida de lo posible, los préstamos individuales) reflejen correctamente la rentabilidad esperada correspondiente al riesgo asumido.
205. Las entidades implantarán herramientas para el estudio de operaciones *ex ante* y llevarán a cabo un seguimiento periódico *ex post*, relacionando el riesgo de una operación, su precio y su rentabilidad global prevista a un nivel adecuado, incluidas las líneas de negocio y las líneas de productos. Deberán notificarse y justificarse adecuadamente todas las operaciones significativas en las que no se cubran los costes, en consonancia con las políticas y procedimientos establecidos por la entidad. El proceso de seguimiento debe aportar información útil para evaluar la adecuación del método general de fijación de precios desde la perspectiva de negocio y de riesgos. En caso necesario, las entidades adoptarán medidas para garantizar el cumplimiento de sus objetivos y de su apetito al riesgo.

## 7. Valoración de bienes muebles e inmuebles

---

### 7.1 Valoración en el momento de la concesión

206. Cuando se garantice una operación de crédito con un bien mueble o inmueble, las entidades se asegurarán de que la garantía real se valore correctamente en el momento de la concesión del préstamo. Las entidades establecerán políticas y procedimientos internos para la valoración de las garantías reales. En estas políticas y procedimientos se especificarán los métodos de valoración que deberá utilizar el tasador y el uso de modelos estadísticos avanzados para cada tipo de garantía real. Las entidades se asegurarán de que estos métodos sean prudentes y proporcionales al tipo y los valores potenciales de la garantía real, así como a los contratos de crédito, y de que estén en consonancia con las políticas y procedimientos de la entidad en materia de riesgo de crédito y con las condiciones especificadas en la sección 7.4.
207. Las entidades se cerciorarán de que la garantía real se valore de conformidad con las normas aplicables a escala internacional, europea y nacional, como las del Consejo de Normas Internacionales de Valoración, las Normas Europeas de Valoración del Grupo Europeo de Asociaciones de Tasadores y las de la Royal Institution of Chartered Surveyors.
208. Cuando proceda, las entidades tendrán en cuenta los factores ASG que afecten al valor de la garantía real, por ejemplo, la eficiencia energética de los edificios.

#### 7.1.1 Garantías reales sobre bienes inmuebles

209. En el momento de la concesión, las entidades se asegurarán de que el valor de todas las garantías reales sobre bienes inmuebles utilizadas en préstamos a consumidores y a microempresas y pequeñas, medianas y grandes empresas sea determinado por un tasador interno o externo, que deberá efectuar una tasación individual completa con inspección del interior y exterior del inmueble.
210. A modo de excepción al apartado 209, a los efectos de la valoración de un bien inmueble de uso residencial en mercados inmobiliarios consolidados y maduros, el valor se podrá determinar mediante una tasación de despacho (*desktop*), que llevará a cabo un tasador interno o externo y se apoyará en modelos estadísticos avanzados. El tasador será en cualquier caso el responsable de la valoración; los modelos estadísticos avanzados se utilizarán como herramientas de apoyo y deberán cumplir las condiciones especificadas en la sección 7.4. Además, incluirán una medida del nivel de confianza para indicar la solidez de la propuesta de valor y otra información pertinente y específica del inmueble. En este caso, la propuesta de valor será evaluada, revisada y aprobada por el tasador interno o externo, quien debe comprender todos los datos e hipótesis utilizados en el modelo. Si el indicador de confianza empleado en el modelo estadístico avanzado utilizado para respaldar la tasación señala una



solidez baja o existe cualquier otra información específica del inmueble que genera incertidumbre acerca de la propuesta de valor, el tasador deberá elegir un método de valoración diferente al de la tasación de despacho.

211. Cuando las entidades utilicen tasadores externos, crearán un panel (es decir, una lista) de tasadores externos aceptados. La composición del panel garantizará que los tasadores cuenten con la experiencia y los conocimientos apropiados en los segmentos pertinentes del sector inmobiliario.
212. Las entidades se cerciorarán de que los tasadores proporcionen una valoración imparcial, clara, transparente y objetiva; para cada tasación se entregará un informe final en el que se incluirá la información necesaria sobre el proceso de valoración y el inmueble. El informe de valoración indicará con claridad quién encargó la tasación y que esta se pidió en el marco de una solicitud, renovación o modificación contractual de un préstamo, o como consecuencia de cambios estructurales. La valoración será efectuada (valoración interna) o encargada (valoración externa) por la entidad o un agente depositario de garantías (en el caso de los préstamos sindicados), a menos que esté sujeta a una petición del prestatario.
213. Al término del proceso de valoración, las entidades se asegurarán de que han obtenido, para cada garantía real sobre bienes inmuebles, un informe de tasación claro y transparente en el que se documenten todos los elementos y parámetros que determinen el valor de la garantía real, incluida toda la información necesaria y suficiente para una fácil comprensión de estos elementos y parámetros, en particular:
  - a. el valor de referencia de la garantía real;
  - b. los enfoques, la metodología y los parámetros e hipótesis clave utilizados para calcular el valor de tasación;
  - c. una descripción de la garantía real, incluido su uso actual o sus múltiples usos, si procede, así como del tipo y calidad del inmueble, indicando su antigüedad y su estado de conservación;
  - d. una descripción de la ubicación de la garantía real, las condiciones imperantes en el mercado local y su grado de liquidez;
  - e. las características jurídicas y reales de la garantía real;
  - f. cualquier circunstancia conocida que pueda afectar al valor de la garantía real a corto plazo, señalando y comentando cualquier cuestión que afecte al grado de certeza o incertidumbre.
214. Las entidades deberán llevar a cabo una revisión crítica de la valoración que les proporcione el tasador, centrándose en particular en aspectos como su comprensibilidad (si los métodos e hipótesis son claros y transparentes), la prudencia de las hipótesis (p. ej., en lo que respecta al flujo de efectivo y las tasas de descuento) y la identificación clara y razonable de otros inmuebles comparables utilizados como referencia para determinar el valor de tasación.

### 7.1.2 Garantías reales sobre bienes muebles

215. En el momento de la concesión, las entidades se asegurarán de que toda garantía sobre bienes muebles sea valorada a través de un método adecuado y prudente, proporcional a la naturaleza, el tipo y la complejidad de la garantía, por parte de un tasador interno o externo, modelos estadísticos avanzados que cumplan las condiciones establecidas en la sección 7.4 u otros métodos estándar, como la indexación, teniendo en cuenta el valor de mercado tal como se define en el artículo 229, apartado 3, del Reglamento (UE) n.º 575/2013.
216. Cuando proceda, las entidades definirán en sus políticas y procedimientos los métodos que se utilizarán en el marco de dicha valoración, y especificarán los umbrales y límites internos que exijan una valoración individual de las garantías reales sobre bienes muebles por parte de un tasador en el momento de la concesión.
217. Cuando las entidades recurran a tasadores externos, elaborarán un panel (una selección) de tasadores externos aceptados. Dichos tasadores estarán capacitados para valorar los bienes específicos que se utilicen como garantía real y sean pertinentes para las actividades de préstamo de la entidad así como para el lugar en que se lleven a cabo dichas actividades. Este panel de expertos se utilizará para valorar garantías reales sobre bienes muebles complejos y de grandes dimensiones, como buques, aeronaves y maquinaria industrial.
218. Para las garantías reales sobre bienes muebles que deban someterse a valoración individual por parte de un tasador, las entidades se asegurarán de que han recibido un informe de tasación claro y transparente en el que se documenten todos los elementos y parámetros que determinan el valor de la garantía real, como se describe en el apartado 213.
219. En el caso de los bienes muebles sujetos a valoración con modelos estadísticos, las entidades se asegurarán de que han obtenido un resultado claro y transparente del modelo, en el que se especifica el valor de la garantía real. Las entidades deben comprender las metodologías, los parámetros clave, las hipótesis y las limitaciones de los modelos utilizados.
220. Las entidades contarán con procesos, sistemas y capacidades de TI adecuados, así como con datos suficientes y precisos para los fines de cualquier valoración basada en modelos estadísticos.

## 7.2 Seguimiento y actualización de la valoración

### 7.2.1 Garantías reales sobre bienes inmuebles

221. Cuando realicen un seguimiento de los valores de los bienes inmuebles según lo descrito en el artículo 208, apartado 3, del Reglamento (UE) n.º 575/2013, las entidades deberán establecer asimismo, a efectos de las presentes directrices, políticas y procedimientos en los que se especifiquen el método y la frecuencia de seguimiento de las garantías reales sobre



bienes inmuebles. Estas políticas y procedimientos tendrán en cuenta, cuando proceda, los elementos siguientes:

- a. el tipo de inmueble;
- b. la calidad crediticia del préstamo garantizado con el inmueble;
- c. el estado de desarrollo del inmueble;
- d. el valor del inmueble;
- e. las hipótesis formuladas en la valoración;
- f. los cambios producidos en las condiciones del mercado.

222. Las entidades establecerán frecuencias adecuadas para el seguimiento del valor de la garantía real, considerando el tipo y valor de esta en el momento de la concesión y, en relación con el contrato de crédito, tendrán en cuenta los aspectos siguientes:

- a. si la frecuencia de seguimiento de los inmuebles y las partes en construcción, p. ej., edificios sin terminar, es mayor que la de otros inmuebles y partes terminados;
- b. si la frecuencia de seguimiento de los inmuebles y partes de ellos con un valor contable elevado o con una ratio LTV elevada es mayor que la de otros inmuebles y partes similares con un valor contable o una ratio LTV reducidos;
- c. si la frecuencia de seguimiento de los préstamos garantizados con bienes inmuebles o partes de ellos con una calidad crediticia inferior es mayor que la de otros préstamos similares garantizados con bienes inmuebles o partes de estos con calidad crediticia superior.

223. Las entidades se asegurarán de que cualesquiera índices y modelos estadísticos utilizados para realizar el seguimiento del valor de la garantía real presenten un nivel de detalle suficiente, y de que la metodología sea adecuada al tipo de activo y el producto de préstamo y se base en una serie temporal suficiente de datos empíricos observados correspondientes a operaciones anteriores y a valoraciones de la garantía real u otras garantías reales similares.

224. Las entidades contarán con políticas y procedimientos para la actualización de la valoración de las garantías reales sobre bienes inmuebles, que especifiquen los métodos empleados en la actualización (p. ej., tasación de despacho —*desktop*—, tasación solo con visita exterior —*drive-by*—, visita completa con evaluación interna y externa del inmueble, modelos estadísticos) para diferentes tipos de garantías sobre bienes inmuebles, velando por que el método o la combinación de métodos empleados sea prudente y proporcional al tipo y los valores potenciales de la garantía real, así como a los contratos de crédito. Además, las entidades establecerán mecanismos de activación específicos (p. ej., un cambio en las hipótesis formuladas en las valoraciones) que indiquen cuándo el seguimiento debe dar lugar a una **actualización de la valoración de la garantía real**.

225. Cuando se cumplan las condiciones para una revisión de la valoración del inmueble de acuerdo con el artículo 208, apartado 3, letra b), del Reglamento (UE) n.º 575/2013, las



entidades actualizarán el valor de la garantía sobre el bien inmueble por medio de valoración realizada por un tasador que podrá basarse en modelos estadísticos avanzados que satisfagan las condiciones establecidas en la sección 7.4 y tengan en cuenta las características individuales del inmueble y la zona geográfica en la que esté ubicado, siempre que estos modelos no se utilicen como único medio para actualizar la valoración.

226. Cuando no se cumplan las condiciones para una revisión de la valoración del inmueble de acuerdo con el artículo 208, apartado 3, letra b), del Reglamento (UE) n.º 575/2013, las entidades podrán actualizar el valor de la garantía sobre el bien inmueble ya sea por medio de una valoración realizada por un tasador, ya sea mediante modelos estadísticos avanzados que satisfagan las condiciones establecidas en la sección 7.4 y tengan en cuenta las características individuales del inmueble y la zona geográfica en la que esté ubicado.

### **7.2.2 Garantías reales sobre bienes muebles**

227. Cuando realicen el seguimiento de las garantías reales sobre bienes muebles, las entidades podrán basarse en modelos estadísticos e índices adecuados. De cara a la actualización de la valoración de las garantías reales sobre bienes muebles, las entidades podrán basarse en valoraciones de tasadores, así como en modelos estadísticos e índices.
228. En sus políticas y procedimientos, las entidades establecerán los planteamientos para recurrir a un tasador o a modelos estadísticos, definirán el método (p. ej., tasación de despacho —*desktop*—, tasación solo con visita exterior —*drive-by*—o evaluación interna y externa del bien) más adecuado para el tipo concreto de garantía real que se utilizará en las valoraciones por parte de los tasadores y fijarán la frecuencia de seguimiento y actualización de la valoración de las garantías reales sobre bienes muebles.
229. Las políticas y procedimientos de las entidades incluirán, cuando proceda, criterios para el seguimiento individual del valor, así como para la actualización de la valoración de las garantías reales sobre bienes muebles a cargo de un tasador que posea la cualificación, capacidad y experiencia necesarias. Estos criterios, que deben ser proporcionales al tipo, la naturaleza y la complejidad de las garantías reales sobre bienes muebles, como aeronaves, buques, fábricas y maquinaria, guardarán relación, como mínimo, con el valor de la garantía real sobre el bien mueble durante la fase de concesión, la vida útil, el estado de los activos tangibles (como su depreciación y su mantenimiento), la necesidad de inspección física y la certificación.
230. Las entidades contarán con procesos, sistemas y capacidades de TI adecuados, así como con datos suficientes para los fines de cualquier actualización de valoraciones basada en modelos estadísticos o índices.

## 7.3 Criterios aplicables a los tasadores

231. Las entidades se asegurarán de que el tasador que lleve a cabo las tareas de valoración o actualización de la valoración:
- sea un profesional competente y cumpla cualquier requisito nacional o internacional vigente, así como las normas profesionales aceptadas que le sean de aplicación o que deban cumplirse para atender un encargo de tasación específico;
  - posea las cualificaciones técnicas y la experiencia adecuadas para realizar la tarea;
  - posea los conocimientos necesarios sobre el bien objeto de la valoración, el mercado pertinente y la finalidad de la valoración;
  - sea independiente del proceso de adopción de decisiones crediticias.
232. Las entidades se asegurarán de que los honorarios o el salario del tasador no estén vinculados al resultado de su tasación de un modo que genere un conflicto de intereses.
233. Las entidades evaluarán el rendimiento de los tasadores, en particular la exactitud de las tasaciones proporcionadas, p. ej., realizando pruebas retrospectivas del valor de la garantía real mediante el uso de modelos estadísticos avanzados. En el marco de estas valoraciones, las entidades examinarán asimismo la concentración de tasaciones realizadas por tasadores concretos y los honorarios abonados a estos.
234. A fin de atenuar suficientemente cualquier conflicto de intereses, las entidades adoptarán medidas razonables, p. ej., a través de cláusulas contractuales, para garantizar que los tasadores que van a realizar la tasación efectiva de un determinado bien y sus parientes de primer grado cumplan todas las condiciones que se especifican a continuación:
- no estar involucrados en la solicitud, evaluación, decisión o administración del préstamo;
  - no dejarse guiar o influir por la solvencia crediticia del prestatario;
  - no presentar un conflicto de intereses real o potencial en relación con el bien de que se trate, el proceso de valoración y el resultado de la tasación;
  - no tener un interés directo o indirecto en el bien;
  - no estar vinculados al comprador ni al vendedor del bien.
235. Las entidades garantizarán una rotación adecuada de tasadores y definirán el número de tasaciones individuales secuenciales del mismo bien que puede efectuar el mismo tasador. Una vez alcanzado dicho número, cualquier valoración adicional requerirá la rotación del tasador y la designación de un tasador interno o externo diferente.

## 7.4 Criterios para la utilización de modelos estadísticos avanzados para la valoración

236. Las entidades definirán en sus políticas y procedimientos los criterios aplicables a la utilización de modelos estadísticos avanzados para la valoración, actualización de la valoración y seguimiento de los valores de la garantía real. Estas políticas y procedimientos deberán tener en cuenta la eficacia demostrada de dichos modelos, las variables específicas del bien consideradas, el uso de información mínima disponible y exacta y la incertidumbre de los modelos.
237. Las entidades se cerciorarán de que los modelos estadísticos avanzados utilizados:
- sean específicos para el bien y su ubicación, y ofrezcan un nivel de detalle suficiente (p. ej., código postal para garantías reales sobre bienes inmuebles);
  - sean válidos y precisos, y se sometan a pruebas retrospectivas robustas y periódicas para comparar con los precios observados de operaciones reales;
  - se basen en una muestra suficientemente amplia y representativa, que utilice los precios observados de las operaciones;
  - estén basados en datos actualizados de calidad.
238. Cuando utilicen estos modelos estadísticos avanzados, las entidades serán las responsables últimas de la adecuación y el rendimiento de estos. El tasador, por su parte, es responsable de la tasación realizada mediante un modelo estadístico avanzado. Las entidades deberán comprender la metodología, los datos y las hipótesis de los modelos utilizados. Las entidades se asegurarán de que la documentación de los modelos esté actualizada.
239. Las entidades contarán con procesos, sistemas y capacidades de TI adecuados, así como con datos suficientes y precisos para los fines de cualquier valoración o actualización de la valoración de garantías reales basada en modelos estadísticos.

## 8. Marco de seguimiento

---

### 8.1 Disposiciones generales aplicables al marco de seguimiento del riesgo de crédito

240. Las entidades contarán con un marco de seguimiento sólido y eficaz, respaldado por una infraestructura de datos adecuada, con objeto de garantizar que la información relativa a sus exposiciones al riesgo de crédito, a los prestatarios y a las garantías reales sea pertinente y se mantenga actualizada, y que los informes externos sean fiables, completos, estén actualizados y se elaboren en los plazos establecidos.
241. El marco de seguimiento permitirá a las entidades gestionar y llevar a cabo un seguimiento de sus exposiciones al riesgo de crédito de conformidad con su apetito, su estrategia, sus políticas y sus procedimientos relativos a este riesgo a nivel de cada cartera y, cuando resulte pertinente y relevante, de cada exposición individual.
242. Las entidades velarán por que el marco de seguimiento del riesgo de crédito esté correctamente definido y documentado, se integre en los marcos de gestión y control del riesgo de la entidad y permita efectuar el seguimiento de todas las exposiciones crediticias a lo largo de todo su ciclo de vida.
243. En el diseño y la aplicación de su marco de seguimiento del riesgo de crédito, las entidades se asegurarán de que:
- a. el marco y la infraestructura de datos ofrezcan la capacidad de recabar y compilar automáticamente datos relativos al riesgo de crédito, sin incurrir en demoras indebidas y con escasa dependencia de procesos manuales;
  - b. el marco y la infraestructura de datos permitan la generación de datos de riesgo detallados que sean compatibles y se utilicen a efectos de la gestión de riesgos de la propia entidad, pero que, al mismo tiempo, también cumplan los requisitos de las autoridades competentes en materia de remisión periódica de información prudencial y estadística, además de servir para la realización de pruebas de resistencia por parte de las autoridades de supervisión y para la gestión de crisis;
  - c. el marco y la infraestructura de datos garanticen un eficaz seguimiento de todas las exposiciones crediticias y de las garantías reales, y permitan seguir el proceso de toma de decisiones crediticias;
  - d. el marco y la infraestructura de datos garanticen que las entidades mantengan una serie temporal adecuada de información relativa a sus exposiciones actuales, nuevos tipos de préstamos e indicadores de alerta temprana a lo largo de su horizonte de planificación del riesgo de crédito.



244. El proceso de seguimiento se basará en un principio de acciones de vigilancia que permitan generar una dinámica de información periódica y bien fundada que se utilizará para el diseño o la revisión del apetito, las políticas y los límites de riesgo de crédito.
245. El marco de seguimiento del riesgo de crédito abordará los aspectos siguientes:
- a. el comportamiento en materia de pagos de los prestatarios, incluida cualquier desviación con respecto a las obligaciones previstas en los contratos de crédito, como retrasos en los pagos, impagos o pagos parciales;
  - b. el riesgo de crédito asociado tanto al prestatario como a la operación en relación con:
    - i. las exposiciones crediticias individuales y la pérdida en caso de impago, cuando proceda;
    - ii. los prestatarios individuales, incluido el valor de su exposición, su probabilidad de impago y su calificación crediticia, cuando proceda;
    - iii. el grupo de clientes vinculados entre sí;
    - iv. la cartera;
  - c. el riesgo de crédito según ubicación geográfica y sector económico de exposición mayor, cuando proceda;
  - d. las pérdidas de valor, las recuperaciones del deterioro de valor, los reconocimientos de fallidos y otras decisiones que impliquen ajustes del valor de una exposición crediticia.
246. El marco de seguimiento y la infraestructura de datos permitirán que las entidades vigilen el proceso de toma de decisiones crediticias, incluidos el seguimiento y la comunicación de todas las decisiones crediticias, las excepciones a las políticas crediticias y la elevación de asuntos a responsables de la toma de decisiones de crédito de mayor nivel. Con este fin, dentro del marco de seguimiento, las entidades garantizarán la aplicación de indicadores clave de riesgo específicos para el tipo de activo o la cartera, con objeto de determinar la evolución del perfil de riesgo de crédito de las carteras y de la entidad.
247. Las entidades garantizarán que el marco de seguimiento del riesgo de crédito y la infraestructura de datos permitan también adoptar un enfoque a nivel de cliente.
248. Como parte del seguimiento y la comunicación del riesgo de crédito, las entidades identificarán los factores determinantes de su riesgo de crédito agregado, así como el riesgo de crédito existente en sus carteras y subcarteras, teniendo en cuenta factores macroeconómicos (incluidos los demográficos) y el hecho de que los determinantes del riesgo de crédito pueden variar a lo largo del tiempo. Se deberán medir, analizar y seguir los factores determinantes del riesgo de crédito, y la función de gestión de dicho riesgo deberá informar periódicamente al órgano de administración sobre los resultados de dicho análisis.
249. Cuando lleven a cabo el seguimiento del riesgo de crédito, las entidades contarán con metodologías y prácticas adecuadas que permitan agregar las exposiciones al riesgo de crédito por líneas de negocio, carteras, subcarteras, productos, sectores y segmentos geográficos, y



respaldar la identificación de concentraciones de riesgo de crédito. Las entidades garantizarán que los datos relativos al riesgo de crédito y la infraestructura de datos cumplan los requisitos siguientes:

- a. profundidad y amplitud, de modo que abarquen todos los factores de riesgo significativos; esto debe permitir, entre otras cosas, agrupar las exposiciones atendiendo a características comunes del riesgo de crédito, como el sector institucional al que pertenece el prestatario, la finalidad de la operación y la ubicación geográfica del prestatario o de la garantía real, posibilitando así un análisis agregado que permita identificar la exposición de la entidad a estos factores de riesgo significativos;
  - b. exactitud, integridad, fiabilidad y puntualidad de los datos;
  - c. uniformidad: los datos se basarán en fuentes comunes de información y definiciones uniformes de los conceptos empleados para la gestión del riesgo de crédito y, cuando sea posible, su contabilización;
  - d. trazabilidad, de modo que pueda identificarse la fuente de la información.
250. Las entidades se asegurarán de que los indicadores operativos relativos a la gestión del riesgo de crédito sean adecuados a su perfil crediticio y se apliquen de manera proporcionada. Esto incluye cualquier modificación de las definiciones de los indicadores de préstamo subyacentes, cambios significativos en las escalas o sistemas de calificación o en las políticas o marcos de riesgo de crédito que ayudan a definir o medir dicho riesgo, así como la modificación o alteración de las condiciones del producto para evitar incumplimientos de la política o excepciones.

## 8.2 Seguimiento de exposiciones crediticias y prestatarios

251. Como parte del seguimiento de exposiciones crediticias y prestatarios, las entidades llevarán a cabo un seguimiento de todos los importes pendientes y límites, además de verificar si el prestatario está atendiendo sus obligaciones de reembolso recogidas en el contrato de crédito y está cumpliendo las condiciones establecidas en el momento de la concesión del crédito, como el cumplimiento de los indicadores y de las cláusulas especiales relativas al crédito.
252. Las entidades realizarán asimismo un seguimiento de si el prestatario y la garantía cumplen las políticas y condiciones relativas al riesgo de crédito establecidas en el momento de la concesión del préstamo, p. ej., si se mantienen el valor de la garantía real y otras técnicas de mejora crediticia, si se mantiene cualquier cláusula especial aplicable y si se ha producido algún cambio negativo en estos u otros factores que afecte al perfil de riesgo del prestatario o de las operaciones de crédito.
253. Las entidades realizarán de manera continuada un seguimiento y evaluación de la calidad de sus exposiciones crediticias y la situación financiera de sus prestatarios para garantizar que se pueda identificar y cuantificar cualquier cambio que se produzca posteriormente en el riesgo de crédito con respecto al reconocimiento inicial de las exposiciones crediticias.



254. El seguimiento continuo se basará en información interna sobre las operaciones de crédito y las prácticas de pago de los prestatarios, así como en el uso de fuentes externas (p. ej., agencias de crédito o información proporcionada directamente por el prestatario), cuando proceda.
255. Además, las entidades también harán un seguimiento de los indicadores de concentración contrastándolos con los valores especificados en su apetito, sus políticas y procedimientos en materia de riesgo de crédito, incluso, cuando proceda, por producto, región geográfica, sector, características de la garantía real (tipo, ubicación) y calidad de las carteras, subcarteras y exposiciones.
256. Las entidades participantes en la sindicación de operaciones apalancadas implantarán normas internas y funciones de seguimiento para estas actividades. Las entidades identificarán las operaciones que hayan sido objeto de sindicaciones fallidas, es decir, que no se hayan sindicado dentro de los 90 días siguientes a la fecha del compromiso. Las entidades establecerán un marco específico para tratar estas «operaciones colgadas» en términos de estrategia de cartera, registro y contabilización, clasificación a efectos regulatorios y posterior cálculo de los requerimientos de capital.

### 8.3 Revisión crediticia periódica de los prestatarios

257. Las entidades llevarán a cabo asimismo revisiones crediticias periódicas de, al menos, prestatarios que sean empresas de tamaño mediano o grande, con vistas a identificar cualquier cambio en su perfil de riesgo, su situación financiera o su solvencia crediticia en comparación con los criterios establecidos y la evaluación realizada en el momento de la concesión del préstamo, así como a revisar y actualizar cualquier puntuación o calificación crediticia interna pertinente.
258. El proceso y la frecuencia de estas revisiones serán específicos y proporcionales al tipo y el perfil de riesgo del prestatario y al tipo, tamaño y complejidad de la operación de crédito. Además, se especificarán en las políticas y procedimientos pertinentes. Las entidades llevarán a cabo revisiones más frecuentes en el caso de que detecten un deterioro de la calidad del crédito y de los activos. El marco general de seguimiento del riesgo crediticio y la infraestructura de datos deben permitir a las entidades verificar que las revisiones crediticias periódicas se han efectuado de conformidad con las políticas y procedimientos de riesgo de crédito e identificar cualquier excepción o situación atípica para que sea objeto de seguimiento.
259. Con este fin, las entidades deberán asimismo actualizar periódicamente, si procede, la información financiera pertinente sobre el prestatario y evaluar la nueva información, comparándola con los criterios de evaluación de la solvencia establecidos con arreglo a la sección 4.3 de estas directrices. La recopilación y la evaluación de esta información deben ayudar a la entidad a reconocer de forma temprana los posibles signos de deterioro de la calidad del crédito.



260. Las entidades llevarán a cabo revisiones periódicas a efectos de la valoración del riesgo de impago del prestatario y la posible necesidad de reclasificación entre categorías y niveles de riesgo.
261. Las revisiones crediticias de los prestatarios incluirán un análisis de la sensibilidad de la deuda existente y de los prestatarios a factores externos (como la volatilidad de los tipos de cambio, si procede) que puedan afectar al volumen de la deuda y a la capacidad de pago, también en consonancia con los requisitos del análisis de sensibilidad que se especifican en la sección 5.2.6.
262. Las entidades evaluarán los riesgos asociados a la refinanciación de la deuda existente y realizarán un seguimiento regular de los préstamos que establezcan condiciones para la amortización global al final (bullet o balloon) de forma separada de otros préstamos. Las entidades analizarán los posibles efectos sobre la incapacidad del prestatario de renovar o refinanciar la deuda existente y considerarán, entre otros aspectos, las perspectivas macroeconómicas y el acceso a los mercados de capitales, así como otros tipos de estructuras de deuda. Las entidades llevarán a cabo un estrecho seguimiento de la capacidad de los prestatarios para reembolsar o refinanciar sus deudas a lo largo del ciclo de vida de un préstamo, y no solo cuando se aproxime su vencimiento.
263. En la revisión periódica del riesgo de crédito se tendrá en cuenta el perfil de riesgo tanto individual como total de la exposición, incluidos los factores macroeconómicos pertinentes y las actividades o sectores económicos específicos, así como la repercusión que puedan tener esos factores sobre la capacidad de pago.
264. Si procede, las entidades analizarán también los garantes implicados en el contrato de crédito. Además de la evaluación de la solvencia crediticia permanente del garante, el análisis de la eficacia de una garantía debería tener en cuenta también la capacidad de hacer efectiva dicha garantía y el plazo necesario para realizarla.
265. Además de realizar un seguimiento de los indicadores crediticios y financieros, las entidades tendrán en cuenta la información relativa a factores cualitativos que puedan influir significativamente en el reembolso del préstamo. Estos factores pueden incluir información sobre la calidad de la gestión, acuerdos o desacuerdos entre los propietarios, el compromiso de un propietario con el prestatario, las previsiones de crecimiento del mercado, el poder de fijación de precios de una empresa, la estructura y flexibilidad de los costes, la tendencia, tamaño y naturaleza de la inversión en activos fijos y el gasto en investigación y desarrollo, así como la distribución entre los titulares de la deuda y los responsables de su servicio en el seno del grupo consolidado de entidades.

## 8.4 Seguimiento de cláusulas específicas

266. Cuando proceda y sea de aplicación a contratos de crédito específicos, las entidades vigilarán y llevarán a cabo un seguimiento de las obligaciones de seguro para las garantías reales, de conformidad con los contratos de crédito o con los requisitos de las operaciones de crédito.



267. Cuando proceda, las entidades realizarán un seguimiento del cumplimiento por parte de los prestatarios de las cláusulas especiales reflejadas en los contratos de crédito. El cumplimiento de estas cláusulas por los prestatarios, así como la oportuna entrega de certificados de cumplimiento que lo acrediten, en su caso, deberán utilizarse como herramientas de alerta temprana. La detección temprana de cualquier desviación es fundamental para proteger la posición de la entidad frente al prestatario y otros posibles acreedores implicados. El seguimiento continuo de las cláusulas financieras debe incluir todas las ratios pertinentes especificadas en ellos (p. ej., deuda neta/EBITDA, ratio de cobertura de intereses o ratio de cobertura del servicio de la deuda).
268. Las entidades realizarán, asimismo, un seguimiento de las cláusulas especiales de carácter no financiero, no solamente obteniendo el certificado de cumplimiento de dichas cláusulas, cuando proceda, sino también por otros medios, como un contacto estrecho con el prestatario por parte del ejecutivo que lleva la relación con el cliente.

## 8.5 Uso de indicadores de alerta temprana o listas de vigilancia especial en el marco del seguimiento crediticio

269. Como parte de su marco de seguimiento, las entidades deberán desarrollar, mantener y evaluar periódicamente indicadores de alerta temprana cuantitativos y cualitativos; estos deberán contar con el respaldo de una infraestructura adecuada de datos y de TI que permita detectar oportunamente posibles incrementos del riesgo de crédito en sus carteras agregadas, así como en sus carteras, subcarteras, sectores, regiones geográficas y exposiciones individuales.
270. Para los indicadores de alerta temprana se establecerán niveles de activación teniendo en cuenta los niveles especificados en el apetito, la estrategia y las políticas de riesgo de crédito, y se asignarán procedimientos de elevación de asuntos a niveles superiores, que incluyan la asignación de responsabilidades para las acciones de vigilancia. Estos procedimientos incluirán asimismo la selección de exposiciones o prestamistas que deban ser objeto de seguimiento especial (una lista de vigilancia especial).
271. El marco de indicadores de alerta temprana incluirá una descripción de la pertinencia de los indicadores en relación con las características de las operaciones y los tipos de prestatarios, o para grupos de carteras homogéneos, cuando proceda.
272. Cuando identifiquen un evento detectado a través de los indicadores de alerta temprana a nivel de una exposición individual, una cartera, una subcartera o un grupo de prestatarios, las entidades llevarán a cabo un seguimiento más frecuente y, si es necesario, estudiarán la posibilidad de incluir la exposición, cartera, subcartera o grupo de prestatarios en cuestión en una lista de vigilancia especial y de adoptar medidas y acciones de mitigación predefinidas. El seguimiento de esta lista de vigilancia debe dar lugar a la elaboración de informes específicos, que serán revisados periódicamente por el responsable de la función de gestión de riesgos, los responsables de las funciones implicadas en la concesión de créditos y el órgano de administración.



273. Cuando las acciones incluyan interacciones con el prestatario, las entidades tendrán en consideración sus circunstancias individuales. El nivel de contacto y comunicación con el prestatario durante una situación en la que este experimente dificultades de pago debe ser proporcional a los requisitos de información, según se define en las directrices de la ABE sobre las demoras en los pagos y las ejecuciones hipotecarias.
274. En el marco de su labor de seguimiento continuo del riesgo de crédito, las entidades tendrán en cuenta los siguientes indicios de deterioro de la calidad crediticia:
- a. sucesos macroeconómicos negativos (incluidos, con carácter no limitativo, la evolución económica, cambios en la legislación y amenazas tecnológicas para un sector) que afecten a la rentabilidad futura de un sector, un segmento geográfico, un grupo de prestatarios o un prestatario individual que sea empresa, así como un mayor riesgo de desempleo en determinados colectivos de personas;
  - b. cambios adversos conocidos en la situación financiera de los prestatarios, como un incremento significativo de los niveles de endeudamiento o de las ratios de servicio de la deuda;
  - c. una caída significativa del volumen de negocios o, en general, del flujo de efectivo recurrente (incluida la pérdida de un contrato, cliente o inquilino importante);
  - d. una reducción significativa de los márgenes o ingresos de explotación;
  - e. una desviación significativa de los beneficios reales con respecto a la previsión o un retraso importante en el plan de negocio de un proyecto o inversión;
  - f. cambios en el riesgo de crédito de una operación que provocarían que los términos y condiciones fueran sustancialmente diferentes si la operación se concediera o emitiera en la fecha de presentación de la información (como un aumento de los importes de las garantías personales o reales requeridas, o una mayor cobertura de los ingresos recurrentes del prestatario);
  - g. un deterioro significativo, real o previsto, de la calificación crediticia externa de la operación principal, o de otros indicadores de mercado externos del riesgo de crédito de una operación concreta o de una operación similar con la misma duración esperada;
  - h. cambios en las condiciones de acceso a los mercados, un empeoramiento de las condiciones de financiación o reducciones conocidas del apoyo financiero proporcionado al prestatario por terceros;
  - i. una desaceleración de la actividad o la existencia de tendencias adversas en las operaciones del prestatario, que puedan provocar un cambio significativo en su capacidad para hacer frente a sus deudas;



- j. un aumento significativo de la volatilidad económica o de los mercados que pueda perjudicar al prestatario;
- k. en el caso de las operaciones con garantía real, un deterioro significativo de la ratio entre el importe de dichas operaciones y el valor de la garantía real debido a una evolución desfavorable de dicho valor, o el incremento o ausencia de variación del importe pendiente de pago debido a las condiciones de pago establecidas (como amplios períodos de gracia para el pago del principal, cuotas crecientes o flexibles o la ampliación de plazos);
- l. un incremento significativo del riesgo de crédito de otras operaciones formalizadas con el mismo prestatario, o cambios significativos en el comportamiento de pago esperado del prestatario, cuando se conozca dicho comportamiento;
- m. un incremento significativo del riesgo de crédito debido a un aumento de las dificultades del colectivo al que pertenezca el prestatario, como los residentes de una zona geográfica determinada, o una evolución claramente desfavorable del rendimiento del sector de actividad económica del prestatario, así como una intensificación de las dificultades en el grupo de prestatarios vinculados al que pertenezca el prestatario;
- n. acciones legales conocidas que puedan afectar de manera notable a la situación financiera del prestatario;
- o. la entrega tardía de un certificado de cumplimiento, una solicitud de exención o un incumplimiento de las cláusulas especiales, al menos de los de carácter financiero, en su caso;
- p. cambios negativos en la calificación crediticia interna de la entidad o en la clasificación del riesgo en la cartera de créditos agregada o en determinadas carteras o segmentos;
- q. un deterioro real o esperado de la calificación crediticia interna o de la clasificación del riesgo de la operación o del prestatario, o una reducción del scoring de comportamiento utilizado para evaluar internamente el riesgo de crédito;
- r. las preocupaciones planteadas en los informes elaborados por los auditores externos de la entidad o del prestatario;
- s. un retraso superior a 30 días en el pago de una o más operaciones de crédito relacionadas con el prestatario.



### **8.5.1 Proceso de vigilancia y elevación a niveles superiores de los indicadores de alerta temprana activados**

275. Cuando se active un indicador de alerta temprana que requiera un seguimiento más estrecho y una investigación más detallada, deberán adoptarse medidas inmediatas con arreglo a las políticas y procedimientos de la entidad, según se establece en la sección 4.3 de estas directrices. Las funciones designadas deberán efectuar un análisis con el fin de evaluar la gravedad del evento desencadenado y proponer medidas y una vigilancia adecuadas. Este análisis se presentará, sin demora injustificada, a los responsables de las decisiones de crédito designados en las políticas y procedimientos de la entidad.
276. Basándose en el análisis mencionado anteriormente y en otra información pertinente accesible, los responsables de las decisiones de crédito que corresponda tomarán una decisión sobre los pasos que convenga seguir. La decisión se documentará y comunicará a las partes pertinentes de la entidad para que adopten las medidas y procedan a la vigilancia oportunas.
277. La activación de indicadores de alerta temprana debe dar lugar a un aumento de la frecuencia del proceso de revisión, y también de las discusiones y decisiones de los responsables de las decisiones de crédito, así como a la recogida más intensa de información del prestatario. La información recopilada deberá ser suficiente para justificar revisiones crediticias más frecuentes de los prestatarios.

# Anexo 1 — Criterios de concesión de créditos

---

En este anexo se presenta un conjunto de criterios que deben tenerse en cuenta en el diseño y la documentación de los criterios de concesión de créditos, conforme a lo dispuesto en estas directrices.

## Préstamos a consumidores

1. Criterios de aceptación de clientes: tipos de clientes, límites de edad de los clientes, historial crediticio de los clientes.
2. Definición de ingresos aceptables.
3. Requisitos mínimos de las garantías reales.
4. Requisitos mínimos de las garantías personales.
5. Importes máximos de los préstamos.
6. Plazos máximos de vencimiento de los préstamos.
7. Requisitos relativos a la amortización (incluida la modalidad de tipos de interés de los préstamos).
8. Límites basados en el riesgo (concentración, tipo de producto, etc.).
9. Límites aceptables de la ratio valor del préstamo-valor de la garantía (*LTV*) (para préstamos garantizados).
10. Límites aceptables de la ratio préstamo-ingresos (*loan-to-income*).
11. Límites aceptables de la ratio deuda-ingresos (*debt-to-income*).
12. Límites aceptables de la ratio ingresos-obligación crediticia total (*income-to-total-credit-obligation*) (incluyendo en lo que respecta a los ingresos brutos, los ingresos después de impuestos y primas, los ingresos después de gastos financieros y los ingresos después de otros gastos periódicos).
13. Importe máximo aceptable del préstamo en relación con la capacidad de pago.
14. Política de cumplimiento de los requisitos macroprudenciales, cuando proceda.

## Préstamos a microempresas y a pequeñas, medianas y grandes empresas

1. Especificación de mercados geográficos y sectores económicos.
2. Criterios de aceptación de clientes (es decir, para probabilidades de impago, calificaciones externas, tipos de clientes, historial, etc. específicos).



3. Requisitos mínimos de ingresos, flujo de efectivo y proyecciones financieras.
4. Requisitos mínimos de las garantías reales.
5. Requisitos mínimos de las garantías personales y las mejoras crediticias.
6. Requisitos mínimos de las cláusulas especiales aceptables.
7. Requisitos para la disposición del préstamo por parte del prestatario.
8. Importes máximos de los préstamos.
9. Límites adecuados aplicables a los préstamos con recurso parcial o sin recurso.
10. Plazos máximos de vencimiento de los préstamos.
11. Calendarios de amortización y normas con respecto a la aceptabilidad y los límites aplicables a los préstamos sin amortización periódica y al uso de *interest reserves* y *cash sweep structures*.
12. Límites basados en el riesgo (en relación con la concentración, el tipo de producto, etc.).
13. Límites aceptables de la ratio valor del préstamo-valor de la garantía (*LTV*) (para préstamos garantizados).
14. Límites aceptables de la ratio de cobertura del servicio de la deuda (*debt-servicing coverage*).
15. Límites aceptables de la ratio de cobertura de intereses (*interest coverage*).
16. Límites aceptables del EBITDA.
17. Límites aceptables de la ratio de apalancamiento.
18. Límites aceptables de la ratio deuda-capital (*debt-to-equity*).
19. Límites aceptables de la ratio préstamo-coste (*loan-to-cost*).
20. Límites aceptables de la ratio flujos de efectivo-servicio de la deuda (*cash-flow-to-debt-service*).
21. Límites aceptables de la ratio de rentabilidad de los recursos propios (*return on equity*).
22. Límites aceptables de la tasa de capitalización (ingresos netos de explotación/valor de mercado).
23. Normas dirigidas a abordar y mitigar los riesgos asociados con el riesgo medioambiental.
24. Política de cumplimiento de los requisitos macroprudenciales, cuando proceda.

### Préstamos para bienes inmuebles comerciales

Además de los criterios generales aplicables a los préstamos a microempresas y a pequeñas, medianas y grandes empresas descritos anteriormente, las entidades deberán definir los siguientes criterios específicos para cada tipo de producto:

1. las formas específicas de inmuebles comerciales que tenga previsto financiar la entidad (oficina, comercio minorista, de uso industrial y residencial plurifamiliar, que no esté ocupado ni sea propiedad de hogares; se puede definir como los terrenos y el edificio o edificios situados en ellos, que generan beneficios o ingresos a través de plusvalías o rentas).



2. Los niveles mínimos de capital que debe aportar el prestatario y el valor de mercado del inmueble comercial hipotecado.
3. Los límites basados en el riesgo para conceder préstamos para promociones con fines especulativos.
4. Las normas para evaluar las diferentes fases de la promoción o construcción del inmueble comercial en relación con el crédito dispuesto.
5. Las normas mínimas relativas a los requisitos de garantías de cumplimiento y de pago y seguros de títulos de propiedad.
6. Las normas mínimas para garantizar un nivel mínimo de supervisión de la construcción mediante una presencia contratada y una visita a la obra por parte de profesionales que posean la experiencia adecuada, como arquitectos, aparejadores y directores de obra.
7. Las normas mínimas para evaluar con eficacia la idoneidad y experiencia de cualquier contratista o proveedor de materiales.
8. Las normas mínimas aplicables a los requisitos previos al alquiler o la venta del inmueble comercial.

### Financiación al sector naval

Además de los criterios generales aplicables a la concesión de préstamos a microempresas y a pequeñas, medianas y grandes empresas descritos anteriormente, las entidades deberán definir los siguientes criterios específicos para cada tipo de producto:

1. El propósito de la financiación (construcción de un buque, compra o explotación).
2. El tipo de financiación (préstamos respaldados por hipotecas, financiación para la construcción de nuevos buques, préstamos no garantizados/a empresas, financiación intermedia, etc.).
3. Los términos básicos del contrato de préstamo (duración máxima en función de la vida útil del buque), contribución máxima, primera hipoteca como regla general, participación propia dependiendo del nivel de riesgo de la financiación, etc.).
4. Los requisitos mínimos en cuanto a los certificados necesarios (clasificación, contaminación, seguridad, etc.).
5. Los requisitos mínimos en cuanto a los registros/«pabellones» aceptables.
6. Los requisitos mínimos en cuanto a las sociedades de clasificación aceptables.

## Anexo 2 — Información y datos necesarios para la evaluación de la solvencia crediticia

---

En este anexo se ofrece información, datos y evidencias que deben tener en cuenta las entidades y los acreedores cuando recopilen información a efectos de la evaluación de la solvencia, con arreglo a las presentes directrices. Cuando proceda y resulte más adecuado, p. ej., al utilizar modelos automatizados en los procesos de concesión de créditos, las entidades y los acreedores podrán utilizar otros tipos o fuentes de información y datos económicos o financieros que sean necesarios para la evaluación, en cumplimiento de la legislación aplicable y, en particular, de la Directiva 2008/48/CE, la Directiva 2014/17/UE y el Reglamento (UE) 2016/679.

### A. Préstamos a consumidores

1. Evidencia de la identificación
2. Acreditación de residencia
3. Cuando proceda, información sobre la finalidad del préstamo
4. Cuando proceda, acreditación de que se reúnen las condiciones para el préstamo
5. Acreditación de empleo, incluido el tipo, sector, situación laboral (p. ej., contrato a tiempo completo o a tiempo parcial, contratista, trabajador por cuenta propia) y duración
6. Documentación acreditativa de los ingresos u otras fuentes de reembolso (incluidas bonificaciones anuales, comisiones y horas extraordinarias, cuando proceda); dicha documentación deberá abarcar un período razonable y puede incluir recibos de nómina, extractos de cuentas bancarias actualizados y cuentas auditadas o verificadas por profesionales (en el caso de los trabajadores por cuenta propia)
7. Información sobre los activos y pasivos financieros, p. ej., extractos de cuentas de ahorro y extractos de préstamos en los que se indiquen los saldos pendientes de pago
8. Información sobre otros compromisos financieros: gastos de manutención de hijos, honorarios académicos y pensiones alimenticias, cuando proceda
9. Información sobre la composición del hogar y de las personas a cargo
10. Acreditación de la situación tributaria
11. Cuando proceda, acreditación del seguro de vida de los titulares del préstamo
12. Cuando proceda, datos tomados de los registros crediticios o de agencias de información sobre créditos u otras bases de datos pertinentes que permitan conocer la información sobre las obligaciones financieras y los atrasos en los pagos



13. Información sobre la garantía real, si se ha aportado
14. Acreditación de la titularidad de la garantía real
15. Acreditación del valor de la garantía real
16. Acreditación del seguro de la garantía real
17. Información acerca de las garantías, sobre otros factores de mitigación de los riesgos y sobre los garantes, en su caso
18. Contrato de alquiler o acreditación de los ingresos que se podrán obtener en concepto de alquiler en los préstamos de compra para alquiler, en su caso
19. Permisos y estimaciones de los costes, si procede, en el caso de los préstamos para construcción y mejora de bienes inmuebles

## **B. Préstamos a microempresas y a pequeñas, medianas y grandes empresas**

1. Información sobre la finalidad del préstamo
2. Cuando proceda, acreditación de la finalidad del préstamo
3. Estados financieros y memoria a nivel individual y consolidado (balance, cuenta de resultados, estado de flujos de efectivo) que abarquen un período razonable; cuentas auditadas o verificadas por profesionales, cuando proceda
4. Informes o extractos de los saldos deudores por antigüedad
5. Plan de negocio del prestatario, así como en relación con la finalidad del préstamo
6. Proyecciones financieras (balance, cuenta de resultados, estado de flujos de efectivo)
7. Acreditación de la situación tributaria y de los pasivos fiscales
8. Datos tomados de los registros crediticios o de agencias de información sobre créditos que incluyan, como mínimo, información sobre las obligaciones financieras y los atrasos en los pagos
9. Información sobre la calificación crediticia externa del prestatario, cuando proceda
10. Información sobre las cláusulas especiales existentes y el cumplimiento de estos por parte del prestatario, cuando proceda
11. Información sobre litigios relevantes en los que esté implicado el prestatario en el momento de la solicitud
12. Información sobre la garantía real, en su caso
13. Acreditación de la titularidad de la garantía real, cuando proceda
14. Acreditación del valor de la garantía real
15. Acreditación del seguro de la garantía real



16. Información sobre la capacidad de hacer efectiva la garantía real (en el caso de préstamos especializados, una descripción de la estructura y el paquete de garantías de la operación)
17. Información sobre las garantías, sobre otros factores de mitigación de los riesgos y sobre los garantes, en su caso
18. Información sobre la estructura de propiedad del prestatario a efectos de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo

### **C. Préstamos para bienes inmuebles comerciales**

Además de los elementos especificados en la sección B anterior:

1. Información sobre los niveles de los alquileres, inmuebles desocupados e inquilinos, incluidos los contratos relativos al inmueble específico asociado a la finalidad del préstamo
2. Información sobre el tipo de cartera de inmuebles
3. Acreditación de las tasas de inmuebles desocupados y de rotación en la cartera por tipo, antigüedad y ubicación del inmueble
4. Acreditación de niveles de alquiler por tipo, antigüedad y ubicación del inmueble
5. Información sobre los principales inquilinos en función del tipo, la antigüedad y la ubicación del inmueble
6. Información sobre la justificación del inmueble asociado al préstamo, respaldada con un análisis de la oferta y la demanda en el mercado para la ubicación específica, elaborado por un agente inmobiliario de prestigio que cuente con experiencia en la materia
7. Acreditación del valor de la garantía real y de sus diversos componentes, cuando proceda

### **D. Préstamos para la promoción inmobiliaria**

Además de los elementos especificados en la sección B anterior:

1. Acreditación de la experiencia en proyectos y tipos de activos similares, p. ej., oficinas, comercios minoristas y naves industriales
2. Información sobre cualquier proyecto en curso que esté ejecutando el prestatario
3. Acreditación de las licencias urbanísticas y de construcción
4. Información sobre los constructores, arquitectos, ingenieros y contratistas
5. Acreditación de los contratos formalizados con contratistas y documentación pertinente relativa a la promoción inmobiliaria, incluida información sobre penalizaciones, garantías y el coste de exceder el presupuesto aceptado
6. Información sobre la justificación de la promoción inmobiliaria, respaldada con un análisis de la oferta y la demanda del mercado en la ubicación específica, elaborado por un agente inmobiliario de prestigio que cuente con experiencia en la materia



7. Acreditación de las estimaciones de costes y calendario de ejecución de la obra, que incluyan contingencias que puedan afectar a la promoción inmobiliaria.

#### **E. Financiación al sector naval**

Además de los elementos especificados en la sección B anterior:

1. Acreditación de la experiencia con un tipo de buque y un segmento similares
2. Acreditación de la propiedad de los activos, incluyendo información sobre los buques (p. ej., nombre, número de registro, tipo, antigüedad y tamaño)
3. Información sobre el seguro y la clasificación de los activos por parte de una sociedad de clasificación aceptable para la entidad
4. Acreditación del cumplimiento de la normativa ambiental y en materia de seguridad vigente en la industria naval
5. Información, basada en datos de mercado, sobre las perspectivas de cada tipo de buque y segmento (p. ej., ubicación geográfica de los trayectos pasados y previstos en el futuro)
6. Acreditación de las obligaciones no incluidas en el balance, como buques fletados y posiciones a plazo en contratos de flete

#### **F. Financiación de proyectos**

Además de los elementos especificados en la sección B anterior:

1. Información sobre el plan de negocio relacionado con el proyecto
2. Acreditación de la experiencia en proyectos similares
3. Información sobre cualquier proyecto en curso que esté ejecutando el prestatario
4. Acreditación de los permisos de planificación y de construcción relacionados con el proyecto
5. Información sobre los constructores, arquitectos, ingenieros y contratistas
6. Acreditación de los contratos formalizados con contratistas y documentación pertinente relativa al desarrollo del proyecto, incluida información sobre penalizaciones, garantías y el coste de exceder el presupuesto acordado.
7. Información sobre la justificación del proyecto, respaldada con un análisis de la oferta y la demanda del mercado en la ubicación específica, elaborado por un agente inmobiliario de prestigio que cuente con experiencia en la materia
8. Acreditación de las estimaciones de costes y un calendario, que incluyan contingencias que puedan afectar al desarrollo del proyecto, certificada por un aparejador cualificado y de prestigio (o similar)

## Anexo 3 — Indicadores para la concesión y el seguimiento de créditos

---

En este anexo se proporciona un conjunto de indicadores específicos de crédito que las entidades y los acreedores deben considerar en las evaluaciones de la solvencia crediticia y en el seguimiento del riesgo de crédito con arreglo a lo previsto en estas directrices. Cuando proceda y resulte más adecuado, las entidades y los acreedores podrán utilizar otros indicadores para dicho fin.

### A. Préstamos a consumidores

1. Ratio préstamo-ingresos (*loan-to-income*)
2. Ratio servicio del préstamo-ingresos (*loan service-to-income*)
3. Ratio deuda-ingresos (*debt-to-income*)
4. Ratio servicio de la deuda-ingresos (*debt service-to-income*)
5. Ratio valor del préstamo-valor de la garantía (LTV)

### B. Préstamos a microempresas y a pequeñas, medianas y grandes empresas

6. Ratio de recursos propios (fondos propios dividido por total activo)
7. Ratio de deuda (a largo plazo) sobre fondos propios
8. EBITDA
9. Rendimiento de la deuda (ingresos netos de explotación/importe del préstamo)
10. Deuda remunerada/EBITDA
11. Valor de la empresa (suma del valor de mercado de las acciones ordinarias, valor de mercado de las acciones preferentes, valor de mercado de la deuda, participaciones minoritarias, menos efectivo e inversiones)
12. Tasa de capitalización (ingresos netos de explotación/valor de mercado).
13. Calidad del activo
14. Ratio total de cobertura del servicio de la deuda (EBITDA) sobre el servicio total de la deuda
15. Ratio de cobertura de la deuda mediante efectivo (*cash debt coverage*) (efectivo neto obtenido a través de las actividades de explotación sobre el promedio del pasivo corriente de la empresa en un período de tiempo determinado)
16. Ratio de cobertura (activo corriente total dividido por la deuda total a corto plazo)
17. Análisis de flujos de efectivo futuros
18. Rentabilidad de los activos

19. Servicio de la deuda
20. Ratio préstamo-coste (*loan-to-cost*)
21. Ratio de cobertura de intereses (*interest coverage*)
22. Ratio de rentabilidad de los recursos propios (*return on equity*) (resultado neto después de intereses e impuestos sobre fondos propios medios)
23. Rentabilidad del capital invertido
24. Margen de beneficio neto
25. Evolución de la cifra de negocios

### **C. Préstamos para la promoción inmobiliaria**

26. Ratio activo fijo-fondos propios (*fixed-assets-to-equity*)
27. Ratio valor del préstamo-valor de la garantía (LTV)
28. Ubicación y calidad de los inmuebles
29. Ratio préstamo-coste (*loan-to-cost*)
30. Ratio de cobertura del servicio de la deuda (DSCR) para actividades de bienes inmuebles comerciales
31. Evolución de las tasas de ocupación de los inmuebles

#### *Rentabilidad*

32. Ratio entre los ingresos por alquileres y los gastos por intereses relacionados con inmuebles comerciales

### **D. Financiación apalancada, préstamos basados en activos y financiación de proyectos**

33. Valor del fondo de comercio derivado de la adquisición
34. *Ring-fencing*
35. Ratio valor del préstamo-valor de la garantía (LTV)
36. Cumplimiento del plan de negocio
37. Ratio de apalancamiento (deuda total sobre EBITDA)
38. Capacidad de pago

### **E. Financiación al sector naval**

39. Ratio de apalancamiento
40. Calificación
41. Reembolso a partir del flujo de efectivo generado por las actividades de explotación



- 42. Reembolso por parte del garante
- 43. Reembolso a partir de la venta del buque
- 44. Pagos pendientes