

SOCIEDADES Y SERVICIOS DE TASACION. Información a rendir al Banco de España

Texto:

## **Sociedades y Servicios de Tasación Homologados**

### Información a rendir al Banco de España

El artículo 43 bis de la Ley 26/1988 (RCL 1988, 1656 y RCL 1989, 1782), de disciplina e intervención de las entidades de crédito, asigna al Banco de España el control e inspección de la aplicación de la Ley 2/1981 (RCL 1981, 900; ApNDL 8840), sobre regulación del mercado hipotecario, sin perjuicio de las competencias de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Las letras a) y b) del artículo 15.1 del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo (RCL 1997, 1482), sobre el régimen jurídico de homologación de las sociedades y servicios de tasación, atribuyen específicamente al Banco de España la vigilancia del cumplimiento por estas sociedades o servicios de los requisitos para obtener y conservar la homologación, y de las restantes obligaciones que resultan exigibles para que las valoraciones de bienes inmuebles que realicen puedan surtir efecto en el mercado hipotecario o en aquellos casos requeridos por las normas que rigen a las entidades de crédito.

El artículo 15.3 de este mismo Real Decreto habilita al Banco de España para solicitar de forma individual o general de estas sociedades o servicios la información adecuada para el ejercicio de sus competencias, entre las que cabe destacar las supervisoras antes citadas, y las de formación de estadísticas relacionadas con sus funciones.

En consecuencia, en uso de las facultades que en la materia tiene conferidas, y conforme a lo establecido en el artículo 3 de la Ley 13/1994, de 1 de junio (RCL 1994, 1554), el Banco de España ha dispuesto:

### ***Norma primera. Información a rendir por las sociedades de tasación.***

Las sociedades de tasación homologadas remitirán al Banco de España la información siguiente:

1. Información relativa a los requisitos para conservar la homologación. A enviar a la Oficina de Instituciones Financieras siempre que se produzca una modificación en la documentación anteriormente remitida:

a) Estatutos sociales: Escritura pública de modificación de los Estatutos sociales debidamente inscrita en el Registro Mercantil, junto con un ejemplar completo de los Estatutos reformados, para su constancia en el Registro Especial de Estatutos. La documentación citada deberá remitirse dentro de los quince días hábiles siguientes a la inscripción de la escritura pública de modificación en el Registro Mercantil.

b) Profesionales vinculados: Comunicación declarando al correspondiente profesional, a efectos de su alta en el Registro especial de profesionales vinculados, en el plazo máximo de quince días hábiles desde su contratación, acompañando:

i) Fotocopia del documento personal de identificación del interesado;

ii) Copia compulsada del título o documento acreditativo de su inscripción en el Colegio Oficial correspondiente;

iii) Fecha de su contratación y copia del contrato firmado con la sociedad;

iv) Historial profesional, con especial atención a las actividades relacionadas con la valoración;

v) Declaración firmada por el profesional en la que declare conocer y aceptar las obligaciones de secreto y las incompatibilidades establecidas en los artículos 11 y 13 del Real Decreto 775/1997.

También se comunicarán las bajas de los profesionales, o los cambios en las características de su contrato, en el plazo máximo de quince días hábiles, contados a partir del momento en que se produzcan.

c) Póliza de responsabilidad civil: Copia completa de cualquier modificación en el contenido de la Póliza que asegure la responsabilidad civil de la sociedad o, en caso de sustitución de la misma, copia completa de la nueva póliza, todo ello en el plazo máximo de quince días hábiles, contados a partir de su firma. Con independencia de ello, se justificará periódicamente el pago de la prima, dentro del mes natural siguiente a su fecha de vencimiento.

d) Declaración relativa a los cargos de administración y dirección de la sociedad, según lo establecido en la Circular del Banco de España 13/1988, de 27 de octubre (RCL 1988, 2283).

2. Información contable y estadística (a enviar a la Oficina de Documentación y Central de Riesgos):

a) Dentro del primer trimestre del año, remitirán el Balance y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondientes al ejercicio anterior, utilizando a estos efectos los modelos de los estados I y II que figuran en anexo.

Remitirán asimismo las cuentas anuales del ejercicio anterior, acompañadas del acuerdo de la Junta General en que hubieran sido aprobadas y, en su caso, del informe de auditoría correspondiente, en los quince días siguientes a la celebración de la Junta.

Caso de que los datos contenidos en los estados I y II sean modificados en las cuentas anuales aprobadas por la Junta General, los estados rectificadores se remitirán al mismo tiempo que dichas cuentas.

b) Dentro de los dos primeros meses del año remitirán información sobre las tasaciones realizadas durante el ejercicio anterior y sobre otros datos de su actividad, de acuerdo con los modelos de los estados III a VIII del anexo. Además, remitirán la información incluida en el estado III del anexo referida al primer semestre del año antes del 15 de septiembre del mismo ejercicio.

3. Información sobre accionistas (a enviar a la Oficina de Documentación y Central de Riesgos):

a) Tan pronto como sean conocidas, y como máximo en el plazo de diez días hábiles desde la anotación en el Libro Registro de acciones nominativas, la sociedad comunicará las adquisiciones de acciones que supongan que la participación de una persona o grupo de sociedades alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social. En igual plazo se comunicarán las cesiones de acciones que supongan que la participación de una persona o grupo descienda del 20 por 100 del capital social.

b) Dentro del primer trimestre del año, remitirán una relación de los accionistas que participan directa o indirectamente en el capital social, o tengan derechos de voto, en un porcentaje superior al 10 por 100, con arreglo al estado IX que figura en anexo.

### ***Norma segunda. Información a rendir por los servicios de tasación de las entidades de crédito.***

Las entidades de crédito que cuenten con servicios de tasación homologados remitirán al Banco de España la información siguiente:

1. Información relativa a los requisitos para conservar la homologación siempre que se produzca una modificación en la documentación anteriormente remitida al Banco de España (a enviar a la Oficina de Instituciones Financieras).

a) Profesionales vinculados: Comunicación declarando al correspondiente profesional, a efectos de su alta en el Registro especial de profesionales vinculados, acompañando la documentación citada en la norma primera, apartado 1.b), así como las bajas y los cambios en las características de

sus contratos, todo ello en los plazos previstos en dicha norma.

b) En el plazo de un mes comunicarán la extinción de los Convenios de colaboración que tengan establecidos con otras entidades que no pertenezcan al mismo grupo de la entidad de crédito, y la firma de nuevos Convenios con entidades de su grupo.

2. Información estadística (a enviar a la Oficina de Documentación y Central de Riesgos).

Dentro de los dos primeros meses del año, remitirán información sobre las tasaciones realizadas durante el ejercicio anterior, y sobre otros datos de su actividad, de acuerdo con los modelos de los estados III a VIII del anexo. Además, remitirán la información incluida en el estado III del anexo referida al primer semestre del año antes del 15 de septiembre del mismo ejercicio.

### **Norma tercera. Presentación de los estados.**

1. A efectos estadísticos, en la elaboración de los estados III a VI se considerará que una unidad de tasación es cada uno de los expedientes de valoración realizados por una sociedad o servicio de tasación que constituyan un informe y certificado de tasación individualizado; no obstante, cuando en dichos informe y certificado se incluya la valoración independiente de varios bienes inmuebles que no constituyan un único edificio o una única finca registral cada bien valorado constituirá, a los efectos citados, una unidad de tasación.

2. La totalidad de los estados anexos se remitirán al Banco de España impresos, fechados, sellados y visados en todas sus páginas, y firmados por el Presidente, Consejero Delegado o Director general.

### **DISPOSICIÓN FINAL. Entrada en vigor**

La presente Circular entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

### **Balance**

Correspondiente al ..... de ..... de .....

Sociedad .....ESTADO I

(Millones de pesetas redondeados)

	Importe
<b>ACTIVO</b>	
1. Inmovilizado	
1.1. Gastos de establecimiento o inmovilizado inmaterial	
1.2. Inmovilizado material	
1.2.1. Terrenos y construcciones	
1.2.2. Instalaciones, maquinaria, utillaje y mobiliario	
1.2.3. Otro inmovilizado	
1.3. Inmovilizado financiero	
2. Activo circulante	
2.1. Deudores <sup>1</sup>	
2.1.1. Clientes por ventas y prestación de servicios	
2.1.2. Otros	
2.2. Inversiones financieras temporales	
2.3. Tesorería	
3. Otras partidas <sup>2</sup>	
<b>TOTAL ACTIVO</b>	

(Millones de pesetas redondeados)

	Importe
<b>PASIVO</b>	
1. Fondos propios	
1.1. Capital desembolsado	
1.1.1. Capital suscrito	
1.1.2. Accionistas por desembolsos pendientes (-)	
1.2. Reservas	
2. Resultados	
2.1. Resultados de ejercicios anteriores (+ o -)	
2.2. Pérdidas y ganancias (+ o -)	
3. Acreedores	
3.1. Acreedores a largo plazo	
3.1.1. Deudas con entidades de crédito	
3.1.2. Otras	
3.2. Acreedores a corto plazo	
3.2.1. Deudas con entidades de crédito	
3.2.2. Servicios de profesionales independientes	
3.2.3. Otros comerciales	
3.2.4. Otros no comerciales	
4. Otras partidas <sup>1</sup>	
<b>TOTAL PASIVO</b>	

..... a ..... de ..... de .....

(Sello de la entidad)

Firmado (por poder): .....

(Nombre y cargo)

### CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período comprendido entre el ..... de ..... de ..... y el ..... de .....  
de ..... ESTADO II

(Millones de pesetas redondeados)

	Importe
<b>DEBE</b>	
1. Gastos de personal	
2. Servicios Exteriores	
2.1. Servicio de profesionales independientes	
2.1.1. Tasadores	
2.1.2. Otro tipo de profesionales o sociedades no ligadas directamente a la tasación	
2.2. Arrendamientos y cánones	
2.3. Prima de póliza del seguro de responsabilidad civil	
2.4. Otros	
3. Gastos financieros	
3.1. Con entidades de crédito	
3.2. Resto	
4. Dotaciones amortización inmovilizado	
5. Dotaciones a las provisiones <sup>1</sup>	
6. Tributos	
7. Pérdidas y gastos excepcionales	
8. Otras partidas	
9. Resultados del ejercicio	
<b>TOTAL DEBE</b>	

	Importe
HABER	
1. Ventas	
1.1. Prestación de servicios	
1.1.1. Por tasaciones de bienes inmuebles	
1.1.2. Por otros servicios	1.2. Otras
2. Ingresos financieros	
3. Beneficios e ingresos excepcionales	
4. Otras partidas	
5. Resultados del ejercicio	
TOTAL HABER	

..... a ..... de ..... de .....

(Sello de la entidad)

Firmado (por poder): .....

(Nombre y cargo)

### DISTRIBUCIÓN DE TASACIONES

Correspondiente al período comprendido entre

el ..... de ..... de ..... y el ..... de ..... de .....

ESTADO III

Sociedad o servicio de tasación .....

Tasaciones	Número de tasaciones	Importe - Millones ptas.	Superficie en m <sup>2</sup>
I. De bienes inmuebles			
1. Fincas rústicas			
2. Terrenos urbanos			
3. Edificios <sup>12</sup>			
3.1. De uso residencial			
3.2. De uso terciario			
3.3. Industriales			
3.4. Otros			
4. Elementos de edificios			
4.1. Viviendas <sup>3</sup>			
4.2. Oficinas			
4.3. Locales comerciales			
4.4. Otros			
5. Edificaciones ligadas a una explotación económica			
6. Otros bienes inmuebles <sup>4</sup>			
II. De maquinaria, instalaciones y otros bienes			
III. Otras tasaciones			
1. Empresas			
2. Fondos de comercio, activos inmateriales y otros			

TOTAL I a III			
Otras valoraciones			
1. Actualización de tasaciones <sup>5</sup>			
2. Valoraciones intermedias de obra			
3. Patrimonios <sup>6</sup>			

..... a ..... de ..... de .....

(Sello de la entidad)

Firmado (por poder): .....

(Nombre y cargo)

### DISTRIBUCIÓN DE LA CLIENTELA

Correspondiente al ejercicio de .....

ESTADO IV

Sociedad o servicio de tasación .....

Tasaciones solicitadas por:	Número de tasaciones	Importe - Millones ptas.
1. Bancos <sup>12</sup>		
2. Cajas de ahorro <sup>1</sup>		
3. Cooperativos de crédito <sup>1</sup>		
4. Establecimientos Financieros de Crédito y Sociedades de Garantía Recíproca <sup>1</sup>		
5. Entidades aseguradoras		
6. Administraciones y organismos públicos <sup>3</sup>		
7. Instituciones de Inversión Colectiva Inmob.		
8. Fondos de pensiones		
9. Otras personas jurídicas <sup>4</sup>		
10. Personas físicas		
TOTAL 1 a 10		

..... a ..... de ..... de .....

(Sello de la entidad)

Firmado (por poder): .....

(Nombre y cargo)

### DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LAS TASACIONES DE INMUEBLES

Correspondiente al ejercicio de .....

ESTADO V

Sociedad o servicio de tasación .....

	Número de tasaciones	Importe - Millones ptas.

1. ESPAÑA		
Andalucía <sup>1</sup>		
Aragón		
Asturias		
Baleares		
Canarias		
Cantabria		
Castilla-La Mancha		
Castilla y León		
Cataluña		
Extremadura		
Galicia		
La Rioja		
Madrid		
Murcia		
Navarra		
País Vasco		
Valencia		
2. EXTRANJERO		
TOTAL		

Nota: La distribución geográfica se hará teniendo en cuenta la ubicación de cada uno de los inmuebles tasados, considerando cada uno de ellos como tasaciones diferentes.

.....a ..... de ..... de.....

(Sello de la entidad)

Firmado (por poder): .....

(Nombre y cargo)

### FINALIDAD DE LAS TASACIONES DE INMUEBLES

Correspondiente al ejercicio de .....

ESTADO VI

Sociedad o servicio de tasación .....

<b>Finalidades<sup>1</sup></b>	<b>Número de tasaciones</b>	<b>Importe - Millones ptas.</b>
1. Constituir garantía hipotecaria de préstamos		
1.1. De préstamos sujetos a la Ley 2/1981 <sup>2</sup>		
1.2. De los restantes préstamos		
2. Requeridos por las normas contables que rigen las entidades de crédito		
3. Inmovilizado de cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras		
4. Patrimonio de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias		
5. Patrimonio de fondos de pensiones		
6. Otras valoraciones a efectos mercantiles o contables <sup>3</sup>		
7. Adquisición o venta		
8. Expropiaciones		
9. Otras finalidades		
TOTAL 1 a 8		

.....a ..... de ..... de.....

(Sello de la entidad)

Firmado (por poder): .....

(Nombre y cargo)

### INFORMACIÓN SOBRE NÚMERO DE EMPLEADOS Y PROFESIONALES

Correspondiente al ..... de ..... de .....

ESTADO VII

Sociedad o servicio de tasación .....

	Número
1. Número de empleados en plantilla <sup>1</sup>	
2. Número de tasadores	
2.1. Vinculados	
2.2. No vinculados	
3. Número de sucursales o delegaciones <sup>2</sup>	

....., a ..... de ..... de .....

.....a ..... de ..... de.....

(Sello de la entidad)

Firmado (por poder): .....

(Nombre y cargo)

### INFORMACIÓN SOBRE ACTIVIDAD

Correspondiente al ejercicio de ..... de ..... de .....

ESTADO VIII

Sociedad .....

(Millones de pesetas)

	Importe
1. Ingresos por tasaciones de bienes inmuebles	
1.1. Garantía de préstamos hipotecarios	
1.2. Requeridos por las normas contables de las entidades de crédito	
1.3. Provisiones técnicas de aseguradoras	
1.4. Patrimonio de fondos de pensiones	
1.5. Patrimonio de Inst. de Inv. Colect.	
1.6. Otros	

2. Relación de clientes a los que corresponda, al menos, el 15 por 100 de los ingresos totales<sup>1</sup>

Código de identificación <sup>2</sup>	Nombre o denominación	Importe facturado <sup>3</sup>	Porcentaje sobre total ingresos

Resto clientes	TOTAL 100 En		

..... a ..... de ..... de.....

(Sello de la entidad)

Firmado (por poder): .....

(Nombre y cargo)

INFORMACIÓN SOBRE LA ESTRUCTURA DE CAPITAL DE LAS SOCIEDADES DE  
TASACIÓN

Correspondiente al ..... de ..... de .....

ESTADO IX

Entidad ..... Capital social<sup>1</sup> .....

Código de identificación <sup>2</sup>	Nombre o denominación <sup>3</sup>	Clave país y tipo de socio <sup>4</sup>	Valor nominal <sup>5</sup>	Porcentaje sobre capital social <sup>6</sup>

..... a ..... de ..... de.....

(Sello de la entidad)

Firmado (por poder): .....

(Nombre y cargo)

<sup>1</sup>Netos de provincias.

<sup>2</sup>Se desagregarán, en hoja anexa, las cuentas cuyo importe supere el 2 por 100 del activo total.

<sup>1</sup>Se desagregarán, en hoja anexa, las cuentas cuyo importe supere el 2 por 100 del activo total.

<sup>1</sup>Netas disponibles y aplicadas.

<sup>1</sup>Los edificios es clasificarán según su uso dominante atendiendo a la superficie de cada uno; incluye en todo caso los edificios en construcción.

<sup>2</sup>En el caso de edificios en construcción o rehabilitación, se incluirá en el apartado I la valoración del edificio terminado, sea ésta la obtenida en la hipótesis inicial o la correspondiente a la finalización del edificio. Las valoraciones intermedias se incluirán, exclusivamente en Otras Valoraciones.

<sup>3</sup>Incluye viviendas unifamiliares terminadas y en construcción.

<sup>4</sup>Incluye las tasaciones de obras de urbanización y de todo tipo de edificaciones, construcciones y obras no incluidas en otros números de este epígrafe.

<sup>5</sup>Se incluirán las efectuadas con menos de dos años de antigüedad excepto cuando haya habido modificaciones significativas en el bien valorado, en cuyo caso serán consideradas nuevas tasaciones.

<sup>6</sup>Con independencia de su desglose en los distintos componentes, que se incluirán en los apartados I a III precedentes.

<sup>1</sup>Se incluirán en estos apartados las tasaciones requeridas por estas entidades, aunque hayan sido facturadas a los clientes de las mismas.

<sup>2</sup>Incluye el Instituto de Crédito Oficial.

<sup>3</sup>Incluye Administración central, Comunidades Autónomas, Corporaciones Locales, entidades gestoras de la Seguridad Social y Organismos autónomos administrativos, comerciales o industriales.

<sup>4</sup>Incluye empresas públicas.

<sup>1</sup>Incluye Ceuta y Melilla.

<sup>1</sup>Con independencia de que llegue a perfeccionarse o no la operación.

<sup>2</sup>Préstamos en los que los bienes se valoren según lo establecido en la sección segunda del capítulo II del Real Decreto 685/1982 y Orden de 30 de noviembre de 1994.

<sup>3</sup>No incluidas en el número 2 anterior y que respondan, por ejemplo a requerimientos de Registradores mercantiles (fusiones, aportaciones no dinerarias, etc.) o de los Auditores, según lo previsto en el de Resolución del ICAC, de 20 de diciembre de 1996.

<sup>1</sup>Incluidos los tasadores a que se refiere el punto 2, cuando tengan contrato laboral.

<sup>2</sup>Sólo en el caso de sociedades de tasación.

<sup>1</sup>caso de que no exista ninguno no se rellenará.

<sup>2</sup>En el caso de entidades de crédito residente, se incluirá el código del Registro del Banco de España y, en los demás casos, el NIF o número de tarjeta de residencia, excepto para los extranjeros no residentes, que se informarán en blanco la primera vez, hasta que se les comunique la codificación con la que deberán ser declarados en sucesivas ocasiones.

<sup>3</sup>Se imputarán, a cada entidad o grupo las tasaciones que, aunque facturadas a los clientes de tales

entidades, hayan sido requeridas o solicitadas por éstos.

<sup>1</sup>Importe nominal, en pesetas, emitido a la fecha de la comunicación.

<sup>2</sup>En el caso de entidades de crédito residentes, se incluirá el código del Registro del Banco de España y, en los demás casos, el NIF o número de tarjeta de residencia, excepto para los extranjeros no residentes, que se informarán en blanco la primera vez, hasta que se les comunique la codificación con la que deberán ser declarados en sucesivas ocasiones. Dado que la CNMV no comunica el NIF de los menores de edad, éstos se declararán tal como los informa dicha Comisión.

<sup>3</sup>Para las personas físicas se declararán los apellidos y el nombre, y para las jurídicas. su denominación completa, que incluirá la clase de sociedad.

<sup>4</sup>Clave con tres posiciones. Las dos primeras recogerán el código ISO alfabético correspondiente al país cuya nacionalidad ostente el accionista/socio. La tercera posición será un «1», en el caso de que el accionista/socio sea una entidad financiera, y un «0», en los demás casos.

<sup>5</sup>Importe en pesetas de las acciones o las aportaciones a nombre de la persona física o jurídica correspondiente.

<sup>6</sup>Dos decimales redondeados, con la equidistancia al alza.

#### Afectado por:

- Circular 4/1999, de 24 marzo (RCL 1999\872),
  - Norma única: renumera Norma 1.ap. 1 d).ap. 1 c).
  - Norma única: añade Norma 1.ap. 1.4.
  - Norma única: modifica en cuanto que los importes de los estados I, II, III, IV y VIII se expresarán en miles de euros Tabla.
- Circular 5/2003, de 19 diciembre (RCL 2004\17),
  - Norma 1.1: modifica Norma 1.ap. 2 b).
  - Norma 1.2: modifica Norma 2.ap. 2 párr. 2º.
  - Norma 1.3: modifica Norma 3.ap. 1.
  - Norma 1.4: modifica Norma 3.ap. 2.
  - Norma 1.5: añade Norma 3.ap. 3.
  - Norma 2: modifica Tabla.
  - Norma 1.6: añade Norma 4.

#### Voces:

- Sociedades de tasación

**Homologadas: información a rendir al Banco de España**

- Servicios de tasación

**Homologados: información a rendir al Banco de España**

- Banco Exterior de España
- Banco Hipotecario de España
- Bancos privados
- Caja Postal, SA
- Cajas de Ahorro
- Cooperativas de crédito
- Entidades de capitalización y ahorro
- Entidades de crédito a medio y largo plazo
- Entidades de financiación de ventas a plazos
- Hipotecas
- Inversiones

**Servicios de tasación para valoración de bienes inmuebles: información a rendir al Banco de España con los homologados**

- Banco de España

