
Las entidades de tasación: información estadística 1999

1. INTRODUCCIÓN

El objeto de este artículo es presentar la información estadística del sector de tasación correspondiente a 1999 y su evolución en los tres últimos años. Este sector comprende las sociedades de tasación (ST) y los servicios de tasación de las entidades de crédito inscritos en el Banco de España (1) que estaban en funcionamiento efectivo en cada fecha. A continuación, se procede a comentar la incidencia del proceso de homologación y a presentar la información estadística del sector.

2. HOMOLOGACIÓN DE ENTIDADES

A lo largo de 1998, el Banco de España desarrolló un proceso de supervisión sobre el cumplimiento formal de los requisitos de homologación exigidos por la legislación a las entidades tasadoras (2). Este proceso tuvo como consecuencia una reducción muy sustancial de las entidades de tasación (ET) inscritas en el Registro del Banco de España, que, de este modo, ha pasado a reflejar la situación real del sector, eliminando prácticamente las entidades sin actividad tasadora efectiva.

Así, a finales de 1998, 96 sociedades de tasación (ST) y 5 servicios habían acreditado formalmente el cumplimiento de los requisitos de homologación, habiendo causado baja, desde la entrada en vigor del Real Decreto de 1997, 74 ST y 15 servicios. A lo largo de 1999 se produjeron 5 bajas y dos altas, con lo que, a fin de año, existían 93 sociedades registradas y cuatro servicios de tasación, uno menos que en 1998; de las 93 sociedades registradas, siete estaban en proceso de ser dadas de baja del Registro y una de las menores no había enviado información aceptable. Por todo ello, la información estadística y contable de este año solo se refiere a 85 sociedades de tasación y a 4 servicios.

(1) El Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, estableció las normas generales del régimen jurídico de homologación de las sociedades y servicios de tasación, atribuyendo al Banco de España la vigilancia del cumplimiento de los requisitos para obtener y conservar la preceptiva homologación y habilitándolo para solicitar la información adecuada al ejercicio de sus competencias. Información que se estableció en la CBE 3/1998, de 27 de enero, revisada por CBE 4/1999, de 24 de marzo.

(2) De forma resumida, los requisitos exigidos a las sociedades de tasación son: objeto social exclusivo; gestión encomendada a un consejo de administración formado por profesionales honorables; capital social superior a 50 millones de pesetas; no deben disponer de menos de tres profesionales vinculados; deben disponer de una determinada cobertura asegurada de su responsabilidad civil; y deben tener una organización y unos procedimientos de control interno adecuados.

CUADRO 1

Distribución de las tasaciones según el objeto

	1997			1998			1999		
	Número en miles	% s/total	% incremento	Número en miles	% s/total	% incremento	Número en miles	% s/total	% incremento
TOTAL	862,3	100,0	19,0	866,2	100,0	0,5	979,2	100,0	13,0
Bienes inmuebles	852,5	98,9	24,3	855,9	98,8	0,4	966,5	98,7	12,9
Fincas rústicas	18,4	2,1	20,4	17,5	2,0	-4,9	17,7	1,8	1,1
Terrenos urbanos	15,1	1,7	19,3	17,0	2,0	12,5	19,2	2,0	12,9
Edificios completos (a)	50,4	5,8	16,1	53,3	6,1	5,6	61,0	6,2	14,6
<i>Del que: Residencial</i>	23,0	2,7	4,6	25,7	3,0	11,4	31,1	3,2	21,4
<i>Terciario</i>	1,7	0,2	13,3	1,9	0,2	9,0	2,3	0,2	22,0
<i>Industrial</i>	22,0	2,6	21,3	22,6	2,6	2,9	22,8	2,3	0,8
Elementos de edificios	704,1	81,7	26,3	762,6	88,0	8,3	864,0	88,2	13,3
<i>Del que: Vivienda</i>	632,1	73,3	27,7	668,4	77,2	5,8	757,5	77,4	13,3
<i>Oficinas</i>	7,7	0,9	6,4	8,4	1,0	7,9	8,9	0,9	6,0
<i>Locales</i>									
<i>comerciales</i>	58,3	6,8	19,0	58,9	6,8	1,0	64,8	6,6	9,9
Explotación económica	3,5	0,4	28,6	3,3	0,4	-5,4	3,9	0,4	18,3
Otros inmuebles (b)	61,1	7,1	12,4	2,3	0,3	-96,2	0,8	—	-65,3
Otros bienes	9,8	1,1	-74,8	10,4	1,2	5,7	12,7	1,3	22,2
Muebles	5,7	0,7	-80,4	6,2	0,7	9,2	10,5	1,1	70,1
Otras tasaciones (c)	4,1	0,5	-58,6	4,2	0,5	0,8	2,1	0,2	-48,6
PRO MEMORIA:									
Otras valoraciones									
Actualizaciones (d)	—	—	—	16,1	1,9	—	19,7	2,0	22,3
Valoraciones intermedias (a)	56,7	6,6	13,7	67,1	7,7	18,4	85,6	8,7	27,5
Patrimonios (e)	—	—	—	3,2	0,4	—	4,5	0,5	41,8
millones de euros y %									
	Importe	% s/total	% incremento	Importe	% s/total	% incremento	Importe	% s/total	% incremento
TOTAL	140.255	100,0	26,3	148.291	100,0	5,7	192.364	100,0	29,7
Bienes inmuebles	137.541	98,1	26,6	145.033	97,8	5,4	189.849	98,7	30,9
Fincas rústicas	2.677	1,9	17,3	3.060	2,1	14,3	3.620	1,9	18,3
Terrenos urbanos	8.054	5,7	67,4	8.725	5,9	8,3	12.809	6,7	46,8
Edificios completos (a)	45.506	32,4	19,1	55.463	37,4	21,9	76.371	39,7	37,7
<i>Del que: Residencial</i>	30.683	21,9	17,8	39.515	26,6	28,8	55.164	28,7	39,6
<i>Terciario</i>	5.086	3,6	17,9	4.968	3,4	-2,3	8.601	4,5	73,1
<i>Industrial</i>	8.035	5,7	19,8	8.681	5,9	8,0	9.583	5,0	10,4
Elementos de edificios	65.575	46,8	26,4	72.049	48,6	9,9	90.107	46,8	25,1
<i>Del que: Vivienda</i>	54.679	39,0	29,2	59.666	40,2	9,1	75.940	39,5	27,3
<i>Oficinas</i>	1.828	1,3	15,9	1.695	1,1	-7,3	1.836	1,0	8,3
<i>Locales</i>									
<i>comerciales</i>	8.354	6,0	13,9	9.805	6,6	17,4	11.059	5,7	12,8
Explotación económica	4.171	3,0	4,8	4.967	3,3	19,1	6.414	3,3	29,1
Otros inmuebles (b)	11.558	8,2	54,7	770	0,5	-93,3	528	0,3	-31,4
Otros bienes	2.714	1,9	13,1	3.258	2,2	20,0	2.515	1,3	-22,8
Muebles	1.651	1,2	11,9	2.271	1,5	37,5	2.011	1,0	-11,4
Otras tasaciones (c)	1.062	0,8	15,2	987	0,7	-7,1	504	0,3	-48,9
PRO MEMORIA:									
Otras valoraciones									
Actualizaciones (d)	—	—	—	8.022	5,4	—	14.843	7,7	85,0
Valoraciones intermedias (a)	10.988	7,8	72,9	22.719	15,3	106,8	33.994	17,7	49,6
Patrimonios (e)	—	—	—	2.121	1,4	—	1.331	0,7	-37,3

Fuente: Banco de España.

(a) Los edificios se clasifican según su uso dominante atendiendo a la superficie de cada uno. Incluye los edificios en construcción, desde 1998 solo por el valor del edificio terminado. Las valoraciones intermedias deben aparecer, exclusivamente, como pro memoria.

(b) Incluye obras de urbanización, etc.

(c) Activos inmateriales, empresas, etc.

(d) Incluye las efectuadas con menos de dos años de antigüedad, excepto cuando, por modificación significativa del bien valorado, deban figurar como nuevas tasaciones. Hasta 1997 inclusive, se incluían con las valoraciones intermedias.

(e) Con independencia de que su desglose en los distintos componentes se incluyan en los correspondientes apartados.

CUADRO 2

Superficies y valores medios de bienes inmuebles tasados (a)

	1997	% incremento	1998	% incremento	1999	% incremento
SUPERFICIES MEDIAS EN METROS CUADRADOS						
Edificios completos						
De uso residencial	1.966	-9,6	2.125	8,1	2.394	12,6
De uso terciario	3.110	12,1	2.771	-10,9	3.732	34,7
De uso industrial	1.729	-11,1	1.752	1,3	1.439	-17,8
Elementos de edificios						
Viviendas	130	3,8	127	-2,0	130	2,0
Oficinas	238	8,2	198	-16,6	189	-4,8
Locales comerciales	196	-13,9	201	2,6	213	5,6
VALOR MEDIO DE LAS TASACIONES EN MILES DE EUROS						
Bienes inmuebles identificados	158,9	-2,7	171,3	7,8	199,4	16,4
Fincas rústicas	145,6	-2,6	175,0	20,2	204,8	17,0
Terrenos urbanos	534,1	40,3	514,1	-3,7	668,8	30,1
Edificios completos						
<i>De uso residencial</i>	1.332,2	10,2	1.540,1	15,6	1.771,4	15,0
<i>De uso terciario</i>	2.926,6	4,1	2.621,8	-10,4	3.722,0	42,0
<i>Industriales</i>	365,2	0,4	383,6	5,0	420,1	9,5
Elementos de edificios						
<i>Viviendas</i>	85,7	0,6	89,3	4,1	100,3	12,3
<i>Oficinas</i>	236,2	10,2	203,0	-14,1	207,5	2,2
<i>Locales comerciales</i>	143,2	-2,8	166,3	16,1	170,8	2,7
Edificaciones ligadas a explotación económica	1.206,8	-18,5	1.518,5	25,8	1.657,8	9,2
VALOR MEDIO DEL METRO CUADRADO EN EUROS						
Edificios completos						
De uso residencial	666	6,6	710	6,6	758	6,8
De uso terciario	817	5,5	877	7,4	893	1,9
De uso industrial	211	12,9	219	3,7	292	33,3
Elementos de edificios						
Viviendas	659	-3,1	700	6,3	771	10,1
Oficinas	994	1,9	1.023	3,0	1.099	7,4
Locales comerciales	730	12,9	826	13,2	803	-2,8

Fuente: Banco de España.

(a) Información referida a las entidades existentes en 1999, si bien en 1997 y en los años anteriores se prescindió de algunas de ellas, por estimar que su inclusión distorsionaba los valores medios.

CUADRO 3

Distribución de las tasaciones según el peticionario

	1997			1998			1999		
	Número en miles	% s/total	% incremento	Número en miles	% s/total	% incremento	Número en miles	% s/total	% incremento
TOTAL	862,3	100,0	19,0	866,2	100,0	0,5	979,2	100,0	13,0
Entidades de crédito	754,5	87,5	25,6	783,6	90,5	3,9	884,6	90,3	12,9
Bancos (a)	346,6	40,2	19,2	336,4	38,8	-3,0	390,6	39,9	16,1
Cajas de ahorros	370,6	43,0	31,5	405,2	46,8	9,3	438,2	44,7	8,1
Cooperativas de crédito	21,3	2,5	51,8	23,6	2,7	10,7	36,4	3,7	54,4
Establecimientos financieros de crédito	15,9	1,8	13,0	18,5	2,1	16,1	19,5	2,0	5,2
Otros peticionarios	107,9	12,5	-12,9	82,6	9,5	-23,4	94,5	9,7	14,5
Seguros, IIC y FF	8,1	0,9	-37,8	6,6	0,8	-18,7	6,7	0,7	1,3
Organismos públicos (b)	10,1	1,2	-71,4	13,5	1,6	33,6	14,5	1,5	7,6
Otras personas físicas y jurídicas (c)	89,7	10,4	18,8	62,5	7,2	-30,3	73,3	7,5	17,3
	millones de euros y %								
	Importe	% s/total	% incremento	Importe	% s/total	% incremento	Importe	% s/total	% incremento
TOTAL	140.255	100,0	26,3	148.291	100,0	5,7	192.364	100,0	29,7
Entidades de crédito	111.015	79,2	27,1	123.600	83,3	11,3	161.158	83,8	30,4
Bancos (a)	51.949	37,0	22,1	50.155	33,8	-3,5	69.829	36,3	39,2
Cajas de ahorros	54.253	38,7	32,0	68.585	46,3	26,4	85.228	44,3	24,3
Cooperativas de crédito	2.728	1,9	31,0	3.083	2,1	13,0	4.255	2,2	38,0
Establecimientos financieros de crédito	2.085	1,5	26,1	1.777	1,2	-14,8	1.845	1,0	3,8
Otros peticionarios	29.240	20,8	23,7	24.691	16,7	-15,6	31.207	16,2	26,4
Seguros, IIC y FF	2.792	2,0	4,6	2.709	1,8	-3,0	2.781	1,4	2,7
Organismos públicos (b)	853	0,6	-3,1	1.309	0,9	53,4	2.704	1,4	106,5
Otras personas físicas y jurídicas (c)	25.595	18,2	27,4	20.673	13,9	-19,2	25.722	13,4	24,4

Fuente: Banco de España.

(a) Incluye el Instituto de Crédito Oficial (ICO).

(b) Incluye Administración Central, Comunidades Autónomas, Corporaciones Locales, entidades gestoras de la Seguridad Social y organismos autónomos administrativos, comerciales o industriales.

(c) Incluye empresas públicas.

En cualquier caso, este proceso de reducción de entidades no parece que haya influido sensiblemente en las cifras agregadas del sector, dado que la mayor parte de las que han causado baja estaban inactivas o mantenían una actividad muy reducida.

3. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA SOBRE TASACIONES

La información estadística que acompaña este artículo es prácticamente idéntica, en la estructura de los cuadros, en su presentación y en sus contenidos, a la del año precedente, fecha en la que se introdujeron algunas mejoras y ampliaciones de datos. La única diferencia se refiere a que los importes de las tasaciones se presentan en millones de euros. Debe señalar-

se, además, el continuado esfuerzo que realiza el sector para mejorar la calidad de su información.

En primer lugar, se presenta la distribución por tipo de bien tasado del número e importe en millones de euros de las operaciones realizadas por las ET en los últimos ejercicios (cuadro 1). Desde 1998, los datos incorporan la actividad de los servicios de tasación de algunas entidades de crédito. La información presenta los bienes inmobiliarios, detallando los distintos usos de los edificios completos y de los elementos de edificios tasados.

En 1998, la información sobre las tasaciones de inmuebles dejó de incluir las valoraciones intermedias de edificios en construcción, incluyéndose cada edificio una sola vez por la valoración total,

CUADRO 4

Distribución de las tasaciones de bienes inmuebles según su finalidad

	1997			1998			1999		
	Número en miles	% s/total	% incremento	Número en miles	% s/total	% incremento	Número en miles	% s/total	% incremento
Total	795,3	100,0	25,9	855,9	100,0	7,6	966,5	100,0	12,9
Constituir garantías hipotecarias	748,7	94,1	26,4	776,3	90,7	3,7	876,9	90,7	13,0
De las que:									
Por Ley 2/81 (b)	—	—	—	754,5	88,2	—	804,8	83,3	6,7
Exigidas a ECAS (c)	—	—	—	15,4	1,8	—	15,2	1,6	-0,9
Seguros, IIC y FF (d)	—	—	—	1,6	0,2	—	1,5	0,2	-8,7
Otros fines (e)	46,6	5,9	18,3	62,6	7,3	34,3	72,9	7,5	16,6
	millones de euros y %								
	Importe	% s/total	% incremento	Importe	% s/total	% incremento	Importe	% s/total	% incremento
Total	110.315	100,0	28,5	145.033	100,0	31,5	189.849	100,0	30,9
Constituir garantías hipotecarias	110.268	100,0	28,5	124.809	86,1	13,2	164.763	86,8	32,0
De las que:									
Por Ley 2/81 (b)	—	—	—	119.687	82,5	—	151.499	79,8	26,6
Exigidas a ECAS (c)	—	—	—	2.087	1,4	—	2.674	1,4	28,1
Seguros, IIC y FF (d)	—	—	—	1.720	1,2	—	2.241	1,2	30,4
Otros fines (e)	47	—	18,3	16.418	11,3	147,6	20.171	10,6	22,9

Fuente: Banco de España.

(a) Con independencia de que la operación hipotecaria llegue a perfeccionarse o no.

(b) Préstamos en los que los bienes se valoran según lo establecido en la sección segunda del capítulo II del Real Decreto 685/1982 y Orden de 30 de noviembre de 1994.

(c) Requeridas por las normas contables que rigen las entidades de crédito.

(d) Incluye el inmovilizado de cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, el patrimonio de instituciones de inversión colectiva inmobiliarias y el de fondos de pensiones.

(e) Incluye los expedientes de expropiación, los seguros de daños y otros no incluidos en los epígrafes, por responder, por ejemplo, a requerimientos de registradores mercantiles, de auditores, etc.

bien sea la prevista inicialmente para la hipótesis de edificio terminado, o la efectiva final de la obra terminada. También debieron de excluir, en dicha fecha, las actualizaciones de valoraciones de bienes (3). Ambas informaciones se presentan de forma separada como «pro memoria», donde figura además información referida a los patrimonios valorados, con independencia de que, en este caso, las tasaciones de sus componentes están incluidas en los apartados correspondientes. Estos cambios de criterio respecto a la forma de contabilizar los edificios en construcción y las actualizaciones, necesarios para evitar duplicidades, introducen una discontinuidad en las cifras

(3) Se entiende por actualización de tasaciones, la efectuada con menos de dos años de antigüedad, excepto cuando se hayan producido modificaciones significativas en el bien valorado, en cuyo caso se considera nueva tasación. En años anteriores a 1998, las actualizaciones se contabilizaban como si fueran operaciones nuevas. Las cifras de las tasaciones de inmuebles realizadas en 1998 difieren de las publicadas el año anterior, debido a que aquellas aún incluían algunas actualizaciones contabilizadas como si fueran nuevas que han podido corregirse en la presente edición.

que debe tenerse en cuenta si se comparan las de 1998 con las de años anteriores (cuadro 1), restando importancia a la desaceleración que aparentemente sufrió la actividad de tasación en dicho ejercicio.

También se ha elaborado un cuadro en el que se calculan, para los tipos de bienes inmuebles más significativos, los valores medios de las superficies en metros cuadrados, de los importes de las tasaciones en miles de euros y del metro cuadrado en euros (cuadro 2). Este último dato no constituye una estimación fiable del precio de mercado de los diferentes tipos de inmuebles, debido a que ni los bienes tasados constituyen una muestra estadística del mercado inmobiliario, ni los datos se obtienen, tratan y depuran con fines estadísticos.

A continuación se incluye la distribución de todas las tasaciones, en número e importes, según el cliente que la haya requerido. En el caso de las entidades de crédito se les imputan tanto las requeridas por ellas como las requeridas por sus

Distribución de las tasaciones de bienes inmuebles por Comunidades Autónomas

	1997			1998			1999		
	Número en miles	% s/total	% incremento	Número en miles	% s/total	% incremento	Número en miles	% s/total	% incremento
Total	852,5	100,0	24,3	855,9	100,0	0,4	966,5	100,0	12,9
Andalucía (a)	127,2	14,9	33,1	142,5	16,7	12,1	162,6	16,8	14,1
Aragón	18,8	2,2	13,2	18,5	2,2	-1,8	21,6	2,2	17,0
Asturias	14,5	1,7	24,5	15,9	1,9	9,9	18,0	1,9	13,4
Baleares	26,8	3,1	28,8	27,0	3,2	0,6	29,5	3,1	9,3
Canarias	36,8	4,3	23,5	36,1	4,2	-1,8	38,9	4,0	7,7
Cantabria	12,1	1,4	27,3	12,8	1,5	5,8	13,4	1,4	4,5
Castilla - La Mancha	27,5	3,2	17,4	26,8	3,1	-2,7	30,6	3,2	14,4
Castilla y León	34,3	4,0	22,3	34,6	4,0	0,7	40,2	4,2	16,3
Cataluña	201,0	23,6	27,5	194,5	22,7	-3,2	210,1	21,7	8,0
Extremadura	13,4	1,6	31,3	13,8	1,6	2,7	15,9	1,6	15,4
Galicia	32,6	3,8	19,4	34,5	4,0	5,8	41,0	4,2	18,8
La Rioja	3,9	0,5	15,4	3,8	0,4	-2,0	4,5	0,5	19,3
Madrid	124,8	14,6	17,0	110,8	12,9	-11,2	138,7	14,3	25,1
Murcia	23,5	2,8	24,2	27,5	3,2	17,1	30,5	3,2	11,0
Navarra	8,2	1,0	19,0	8,4	1,0	2,7	9,1	0,9	8,7
País Vasco	37,3	4,4	14,9	37,9	4,4	1,7	40,6	4,2	7,0
Valencia	109,8	12,9	26,4	110,4	12,9	0,5	120,5	12,5	9,1
Extranjero	—	—	103,0	0,1	—	56,7	0,7	—	592,4
	millones de euros y %								
	Importe	% s/total	% incremento	Importe	% s/total	% incremento	Importe	% s/total	% incremento
Total	137.541	100,0	26,8	145.033	100,0	5,4	189.849	100,0	30,9
Andalucía (a)	17.076	12,4	36,2	20.681	14,3	21,1	27.322	14,4	32,1
Aragón	2.673	1,9	8,3	2.669	1,8	-0,1	3.603	1,9	35,0
Asturias	2.097	1,5	10,7	2.152	1,5	2,6	3.408	1,8	58,3
Baleares	4.215	3,1	10,5	5.453	3,8	29,4	7.385	3,9	35,4
Canarias	6.694	4,9	38,0	7.720	5,3	15,3	10.608	5,6	37,4
Cantabria	1.908	1,4	20,1	1.942	1,3	1,8	2.415	1,3	24,3
Castilla - La Mancha	3.558	2,6	14,7	3.617	2,5	1,7	4.840	2,5	33,8
Castilla y León	5.074	3,7	18,5	5.450	3,8	7,4	7.755	4,1	42,3
Cataluña	32.641	23,7	28,7	33.279	22,9	2,0	41.340	21,8	24,2
Extremadura	1.642	1,2	30,7	1.846	1,3	12,4	2.381	1,3	29,0
Galicia	4.457	3,2	21,4	4.648	3,2	4,3	6.796	3,6	46,2
La Rioja	642	0,5	30,6	687	0,5	7,1	988	0,5	43,7
Madrid	31.918	23,2	28,5	30.152	20,8	-5,5	40.412	21,3	34,0
Murcia	2.645	1,9	37,5	3.094	2,1	17,0	3.774	2,0	22,0
Navarra	1.235	0,9	31,1	1.365	0,9	10,5	1.561	0,8	14,4
País Vasco	7.437	5,4	12,5	6.410	4,4	-13,8	7.976	4,2	24,4
Valencia	11.621	8,4	31,5	13.791	9,5	18,7	17.169	9,0	24,5
Extranjero	7	—	-62,1	76	—	975,5	118	—	54,6

Fuente: Banco de España.
(a) Incluye Ceuta y Melilla.

CUADRO 6

Balance

Miles de euros y %

	1997			1998			1999		
	Importe	% s/total	% incremento	Importe	% s/total	% incremento	Importe	% s/total	% incremento
Circulante	37.868	67,1	16,2	51.432	67,2	35,8	57.913	67,1	12,6
Tesorería	15.675	27,8	3,9	19.665	25,7	25,5	25.357	29,4	28,9
Deudores	15.022	26,6	35,0	20.799	27,2	38,5	20.617	23,9	-0,9
Inversiones financieras	7.155	12,7	12,3	10.930	14,3	52,8	11.931	13,8	9,2
Inmovilizado	17.734	31,4	15,6	23.340	30,5	31,6	27.250	31,6	16,8
Inmaterial (neto)	4.662	8,3	29,4	10.292	13,4	120,8	9.909	11,5	-3,7
Material (neto)	9.838	17,4	8,0	10.862	14,2	10,4	13.867	16,1	27,7
Financiero	3.232	5,7	22,6	2.180	2,8	-32,5	3.470	4,0	59,2
Otras cuentas	841	1,5	-29,3	1.773	2,3	110,8	1.134	1,3	-36,0
ACTIVO TOTAL = = PASIVO TOTAL	56.446	100,0	14,9	76.558	100,0	35,6	86.298	100,0	12,7
Fondos propios	23.586	41,8	4,5	29.654	38,7	25,7	34.876	40,4	17,6
Capital desembolsado	13.517	23,9	13,3	17.638	23,0	30,5	20.832	24,1	18,1
Reservas netas	9.998	17,7	-5,9	12.018	15,7	20,2	14.050	16,3	16,9
Resultados	8.482	15,0	65,3	8.704	11,4	2,6	10.540	12,2	21,1
Acreeedores	24.934	44,2	16,5	37.519	49,0	50,5	40.673	47,1	8,4
Largo plazo	3.851	6,8	18,9	9.861	12,9	156,1	9.210	10,7	-6,6
Corto plazo	21.082	37,3	16,1	27.664	36,1	31,2	31.463	36,5	13,7
<i>De los que: comerciales</i>	<i>10.746</i>	<i>19,0</i>	<i>18,5</i>	<i>12.830</i>	<i>16,8</i>	<i>19,4</i>	<i>16.246</i>	<i>18,8</i>	<i>26,6</i>
Otras cuentas	-565	-1,0	—	679	0,9	—	201	0,2	-70,4

Fuente: Banco de España.

CUADRO 7

Cuenta de pérdidas y ganancias agregada de las sociedades de tasación

Miles de euros y %

	1997	% incremento	1998	% incremento	1999	% incremento
1. Ingresos	125.869	22,8	144.412	14,7	176.061	21,9
Por tasación de inmuebles	121.473	23,4	138.164	13,7	170.778	23,6
Por otros servicios	3.117	22,7	3.344	7,3	4.292	28,3
Financieros	1.020	-17,9	798	-21,8	542	-32,1
Otros	258	-2,3	2.103	715,1	448	-78,7
2. Gastos	-106.870	13,5	-131.010	22,6	-159.688	21,9
De personal	-16.262	14,8	-19.243	18,3	-22.257	15,7
Por servicios profesionales	-72.620	14,8	-93.953	29,4	-114.763	22,1
<i>De los que: tasadores</i>	<i>—</i>	<i>—</i>	<i>-85.098</i>	<i>—</i>	<i>-102.240</i>	<i>20,1</i>
Otros generales	-16.267	17,7	-14.693	-9,7	-18.989	29,2
Financieros	-600	28,2	-540	-10,0	-754	39,6
Amortización y provisiones	-1.121	-54,1	-2.581	130,2	-2.925	13,3
3. (1 + 2) Resultados ordinarios	18.999	128,8	13.402	-29,5	16.373	22,2
4. Resultados extraordinarios	-7.176	1.629,2	36	—	-566	—
5. Impuestos	-3.328	22,8	-4.709	41,5	-5.256	11,6
6. Resultado contable	8.470	64,7	8.704	2,8	10.537	21,1

Fuente: Banco de España.

CUADRO 8

Información sobre número de empleados, oficinas y profesionales

	1997	% incremento	1998	% incremento	1999	% incremento
Número de empleados en plantilla	—	—	992	—	1.083	9,2
Número de tasadores	—	—	6.939	—	7.013	1,1
Vinculados	—	—	494	—	666	34,8
No vinculados	—	—	6.445	—	6.347	-1,5
Número de sucursales o delegaciones	—	—	287	—	332	15,7

Fuente: Banco de España.

CUADRO 9

Distribución de los ingresos por tasaciones según el objeto

Miles de euros y %

	1997			1998			1999		
	Importe	% s/total	% incremento	Importe	% s/total	% incremento	Importe	% s/total	% incremento
Total	—	—	—	138.141	100,0	—	170.775	100,0	23,6
Constituir garantías hipotecarias (a)	—	—	—	121.247	87,8	—	154.157	90,3	27,1
Exigidas a ECAS (b)	—	—	—	2.204	1,6	—	1.753	1,0	-20,5
Seguros, IIC y FF (c)	—	—	—	966	0,7	—	807	0,5	-16,5
Otros fines (d)	—	—	—	13.724	9,9	—	14.058	8,2	2,4

Fuente: Banco de España.

(a) Con independencia de que la operación hipotecaria llegue a perfeccionarse o no. Básicamente, préstamos en los que los bienes se valoran según lo establecido en la sección segunda del capítulo II del Real Decreto 685/1982 y Orden de 30 de noviembre de 1994.

(b) Requeridas por las normas contables que rigen las entidades de crédito.

(c) Incluye el inmovilizado de cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, el patrimonio de instituciones de inversión colectiva inmobiliarias y el de fondos de pensiones.

(d) Incluye los expedientes de expropiación, los seguros de daños, otros no incluidos en los epígrafes por responder, por ejemplo, a requerimientos de registradores mercantiles o de auditores, etc.

clientes, incluso en los casos en que los honorarios se hayan facturado a estos (cuadro 3).

La distribución por finalidad de las tasaciones de los bienes inmuebles, en número e importes, se presenta en el cuadro 4. Esta información solo se encuentra parcialmente disponible hasta 1997, pero ello no representa mayor problema, dada la concentración en operaciones destinadas a constituir garantías hipotecarias.

Esta sección se cierra con la información, en número e importes en millones de euros, de las tasaciones inmobiliarias distribuida por las Comunidades Autónomas donde radican los inmuebles tasados (cuadro 5).

4. INFORMACIÓN CONTABLE

El balance y la cuenta de resultados que aparecen en los cuadros 6 y 7 se refieren, en exclusiva, al agrupado de las sociedades de ta-

sación, sin que se haya introducido más cambio, en relación con años anteriores, que el de presentar todas las cifras de esta sección en miles de euros. En general, se ha optado por presentar las cuentas de balance netas de sus contrapartidas. Este criterio se extendió en 1998 a la cuenta de deudores, que pasó a presentarse neta de provisiones, lo que invalida la comparación con el año 1997.

En dicho año se inició la recogida y presentación de unos datos sumarios sobre número de empleados, de tasadores y de oficinas de las ST (cuadro 8).

También se amplió en 1998 la información sobre los ingresos por la prestación del servicio de tasación inmobiliaria distribuidos según su finalidad (cuadro 9), tanto de las sociedades de tasación como de los servicios de tasación.

20.7.2000.