
Las entidades de tasación: actividad en 2001

La consolidación de este sector profesional especializado en la valoración de bienes inmuebles se ha producido en un marco, muy propicio, de fuerte y sostenido desarrollo de las actividades de financiación inmobiliaria, muy en especial la hipotecaria. También ha influido, pero en mucha menor medida, la creación de nuevas instituciones —Fondos de Titulización Hipotecaria y Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria—. La actividad tasadora se ha regulado jurídicamente de forma estricta, asignándose la homologación y supervisión de las sociedades de tasación al Banco de España (BE) (1).

El objeto de este artículo es difundir la información disponible sobre la actividad del sector de tasación en 2001, incluida en el apéndice adjunto, y reseñar los acontecimientos de mayor relieve. Conviene resaltar que los datos que se presentan aproximan la actividad agregada de las entidades de tasación (ET), básicamente sociedades de tasación (ST), a las que se añaden tres servicios de tasación de otras tantas entidades de crédito (EC) que son irrelevantes para la actividad del conjunto (2). La información relativa a balance y cuenta de resultados se refiere exclusivamente a las ST (cuadro 9), mientras que la restante, referida a la actividad, incluye también la de los servicios de tasación de las EC.

1. ESTRUCTURA Y CONCENTRACIÓN DEL SECTOR

Durante el ejercicio 2001 el número de ET ha continuado reduciéndose, habiendo desaparecido otras 9 entidades, la mayoría a petición propia (cuadro 1).

La plantilla se ha mantenido bastante estable en los tres últimos años, en torno a los mil empleados. Las ET utilizan un total de 7.503 tasadores, incluidos los que figuran en la plantilla como empleados. En 2001 las ST han mantenido estable el número de sus oficinas o sucursales.

(1) La legislación básica de las sociedades de tasación está constituida por: la Ley 2/1981, de regulación del mercado hipotecario; la Ley 3/1994, de adaptación a la segunda directiva de coordinación bancaria que introdujo otras modificaciones del sistema financiero; y el RD 775/1997, de 30 de mayo (BOE de 3 de junio), que estableció el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación. El Banco de España reguló la información a rendir por las tasadoras mediante CBE 3/1998, de 27 de enero (BOE de 13 de febrero), modificada por CBE 4/1999, de 24 de marzo (BOE de 7 de abril).

(2) Los servicios de tasación, que forman parte de las propias EC, solo pueden valorar bienes inmuebles que sirvan de garantía hipotecaria a operaciones crediticias del grupo financiero al que pertenecen. Los requerimientos para su homologación son similares a los exigidos a las ST.

La concentración del sector es alta. Si ordenamos las ET por el importe tasado, las cinco mayores realizan la mitad de las valoraciones (50% del número y 54% del importe), presentando un ligero declive respecto al ejercicio 2000. Esta cuota perdida ha pasado a las ET denominadas «grandes», que representan aproximadamente la tercera parte del negocio. Debe tenerse en cuenta que 51 ET no alcanzan individualmente el 1% de participación en el negocio (cuadro 2).

El grado de dependencia con relación al principal cliente, normalmente una EC, indica que la concentración del negocio tasador se ha reducido en 2001. El volumen de negocio de las ET altamente dependientes, para las que un solo cliente supone más de la mitad de los ingresos de la entidad, se ha estado reduciendo hasta representar el 27% de la actividad del sector (cuadro 3), concentrado en las ST filiales de entidades de crédito.

2. ANÁLISIS Y EVOLUCIÓN DE LAS TASACIONES

Las ET han realizado más de un millón de valoraciones de bienes en 2001, con un aumento del 7,5%, cuyo valor total alcanzó un importe de 276 mil millones de euros (en adelante, mm €), con un crecimiento del 23%. Estas tasaciones son, casi en su totalidad (99%), de bienes inmuebles, y se realizan normalmente para su aportación como garantía hipotecaria de la correspondiente operación financiera, con independencia de que esta llegue a realizarse finalmente o no (cuadro 4) (3).

La mayor parte de las tasaciones realizadas por las ET se refiere a viviendas (78%), con un volumen por encima de 100 mm €. El segundo segmento en importancia se refiere a los edificios de uso residencial (71,7 mm €), que, obviamente, suponen un número de tasaciones muy inferior al de viviendas. En ambos casos, el crecimiento sobre el período anterior de lo valorado ha sido notable (22% en viviendas y 15% en edificios).

La información sobre la distribución de las tasaciones de los bienes inmuebles en núme-

(3) Desde 1998, la información sobre tasaciones de edificios completos no incluye las valoraciones intermedias de edificios en construcción ni las actualizaciones de valoraciones de bienes. Ambas informaciones se presentan por separado como «pro memoria». Se entiende por actualización la revisión de una tasación efectuada con menos de dos años de antigüedad, excepto cuando se hayan producido modificaciones significativas en el bien valorado, en cuyo caso se considera como una tasación nueva.

ros e importes, según sea el peticionario, la finalidad para la que se solicita la valoración y la Comunidad Autónoma en la que se ubica el inmueble tasado se contiene en los cuadros 5, 6 y 7.

3. EVOLUCIÓN DE LOS VALORES MEDIOS DE TASACIÓN

En el cuadro 8 se muestran, para los tipos de bienes inmuebles más significativos, los resultados de calcular las superficies medias en metros cuadrados, el importe medio de las tasaciones en miles de euros y el valor medio del metro cuadrado en euros. Parece indicado insistir en que los datos de valores medios no son índices de la evolución del tamaño y del precio de los bienes negociados en el mercado inmobiliario, ya que no han sido tratados con dicha finalidad estadística.

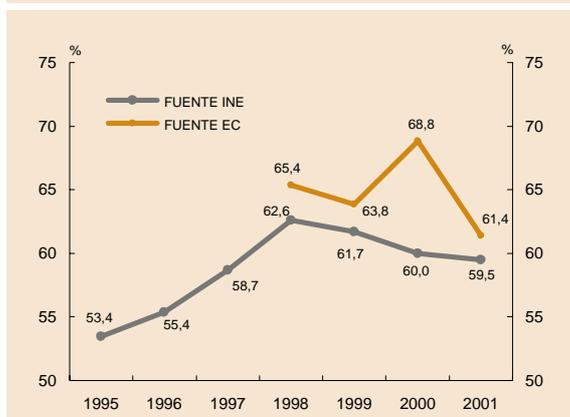
En el gráfico 1 se presenta la *ratio* entre la financiación media facilitada por las entidades de crédito para la adquisición de viviendas por su usuario y el valor medio de las tasaciones de viviendas individuales realizadas por las tasadoras en el ejercicio (aproximación a la *ratio* de porcentaje financiado). Los préstamos hipotecarios de las EC no suelen representar más del 80% del valor de tasación de la vivienda, puesto que en caso contrario estas operaciones pasan a considerarse como no hipotecarias a efectos de provisiones y de la normativa de solvencia de dichas entidades. Por contra, en bastantes ocasiones dicho porcentaje resulta muy inferior, debido a que el adquirente financia una parte importante de su nueva vivienda con el producto de la venta de la anterior. Dado que esta información está disponible desde 1998 en el Banco de España, también se presenta una *ratio* similar basada en datos procedentes del INE sobre préstamos hipotecarios registrados (4), pues, a pesar de las diferencias en las definiciones, en la asignación temporal de los datos y en los criterios estadísticos, parece aproximar correctamente la evolución de la *ratio* para un período más largo.

La *ratio* indica una tendencia decreciente del porcentaje financiado por las EC del valor medio de tasación, a pesar del dato de 2000. De todas formas, hay que insistir en que toda esta información debe analizarse con sumo cuidado, dada la diversidad de las fuentes y de sus finalidades y, por tanto, de las definiciones conceptuales subyacentes.

(4) Datos del *Boletín Mensual de Estadística* nº 126, junio 2002, del Instituto Nacional de Estadística (INE), sobre hipotecas y vivienda.

GRÁFICO 1

Ratio de financiación media de EC para adquisición de vivienda sobre el valor medio de las tasaciones realizadas de vivienda



En cuanto a la valoración media del m² tasado, destaca la caída de los edificios de uso terciario, frente al crecimiento tanto de los de uso residencial o industrial como de los elementos de edificios, aunque solo las viviendas presentan un crecimiento mayor en 2001 que en el año anterior.

4. BALANCE Y RESULTADOS

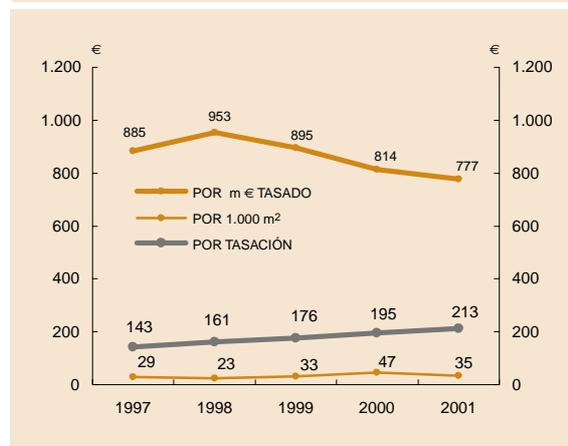
El balance total de las ST alcanza 100 m € a finales de 2001, con un aumento anual del 14,9%. El porcentaje que los resultados del ejercicio representan sobre los fondos propios (ROE) es del 36%, casi 13 pp superior al del ejercicio precedente (cuadro 9).

Casi la totalidad de los ingresos, 212 m €, proceden de su actividad ordinaria, los servicios de tasación de inmuebles. Es de notar que el fuerte crecimiento de las inversiones financieras, tanto a corto como a largo plazo, ha duplicado los ingresos financieros, aunque sigue siendo una partida marginal. Los ingresos por tasación de inmuebles tienen su origen mayoritario en la tasación para la constitución de garantías hipotecarias (en más del 90%).

Los ingresos medios por operación de tasación realizada avanzan a lo largo de los años a una tasa media próxima al 10%, hasta situarse en los 213 euros por tasación inmobiliaria en 2001 (gráfico 2). Más irregular es el comporta-

GRÁFICO 2

Ingresos medios por tasaciones inmobiliarias



miento de estos ingresos en relación con el tamaño medio de los bienes inmuebles valorados, debido, sobre todo, a la gran irregularidad a lo largo del tiempo del componente de fincas rústicas tasadas, con una valoración por m² netamente inferior a la de los otros componentes. Finalmente, la *ratio* de ingresos sobre el valor de los bienes inmuebles tasados se reduce por cuarto año consecutivo, situándose en 777 euros en promedio por cada millón de euros tasado.

Los gastos, 201 m €, crecen menos que los ingresos, lo que supone una mejora de los resultados ordinarios del 38%. Se recupera el crecimiento de la principal partida, la contratación de servicios a tasadores profesionales independientes, que alcanza el 14%. Estas cifras son coherentes con la forma de operar de las ST, basada en un reducido equipo permanente de tasadores con funciones de dirección y control, y en la utilización de servicios de tasadores autónomos externos.

Los resultados ordinarios se sitúan así en 21 m €, lo que unido a unas menores pérdidas en este ejercicio por resultados extraordinarios negativos sitúa a los resultados antes de impuestos en 19,9 m €, un 43,5% superiores a los de 2000. De las 63 ST que han terminado 2001 con resultados positivos, 11 habían presentado pérdidas en el ejercicio anterior.

15.9.2002.

APÉNDICE

Cuadros:

1. Número de entidades de tasación e información sobre número de empleados, profesionales y oficinas
2. *Ratios* de concentración de la actividad de las entidades de tasación
3. Dependencia de las ET respecto a sus clientes
4. Distribución de las tasaciones según el objeto
5. Distribución de las tasaciones según el peticionario
6. Distribución de las tasaciones de bienes inmuebles según su finalidad
7. Distribución de las tasaciones de bienes inmuebles por Comunidades Autónomas
8. Superficies y valores medios de bienes inmuebles tasados
9. Balance y resultados de las sociedades de tasación

CUADRO 1

**Número de entidades de tasación e información sobre
número de empleados, profesionales y oficinas**

	1999		2000		2001	
	Número	Variación anual	Número	Variación anual	Número	Variación anual
Entidades de tasación (ET)	92	-9	83	-9	74	-9
Sociedades de tasación	88	-8	80	-8	71	-9
<i>Filiales de EC (a)</i>	7	0	6	-1	6	0
<i>Otras</i>	78	-10	69	-9	62	-7
<i>Inactivas</i>	3	2	5	2	3	-2
Servicios de tasación de EC	4	-1	3	-1	3	0
	Número	Variación anual porcentual	Número	Variación anual porcentual	Número	Variación anual porcentual
Empleados en plantilla	1.083	2,2	1.028	-5,1	1.092	6,2
Tasadores	7.013	-1,4	7.275	3,7	7.503	3,1
<i>Vinculados</i>	666	24,7	588	-11,7	560	-4,8
<i>No vinculados</i>	6.347	-3,5	6.686	5,3	6.943	3,8
Sucursales o delegaciones	332	9,6	260	-21,7	265	1,9

Fuente: Banco de España.

(a) Sociedades en las que una o más EC son accionistas mayoritarios.

CUADRO 2

Ratios de concentración de la actividad de las entidades de tasación

%

	Sobre importe de tasaciones			Sobre número de tasaciones		
	1999	2000	2001	1999	2000	2001
R.1-R.5: muy grandes	53,5	54,6	49,7	50,7	51,1	49,7
R.6-R.20: grandes	31,1	31,8	36,8	33,7	35,9	36,8
R.21-R.40: medianas	11,9	11,0	10,6	10,7	9,6	10,6
Resto: pequeñas	3,5	2,6	2,9	4,9	3,4	2,9
PRO MEMORIA:						
Número de ET activas (a)	90	78	74	90	78	74

Fuente: Banco de España.

(a) Solamente se han considerado aquellas entidades que han realizado alguna operación en el año correspondiente.

CUADRO 3

Dependencia de las entidades de tasación respecto a sus clientes

Número y %

Agrupaciones según importancia del cliente principal	1999				2000				2001			
	Nº ET	Tasaciones		Ingresos ordinarios (IO)	Nº ET	Tasaciones		Ingresos ordinarios (IO)	Nº ET	Tasaciones		Ingresos ordinarios (IO)
		Nº	Importe			Nº	Importe			Nº	Importe	
Total ET (a)	89	100	100	100	78	100	100	100	74	100	100	100
Un cliente supera 50% de IO	31	34,7	33,2	34,1	30	33,1	30,7	32,2	24	28,6	26,8	27,5
<i>Servicios de tasación de EC</i>	4	0,6	2,4	1,4	3	0,5	1,7	2,0	3	0,8	1,0	1,4
<i>Filiales de EC (b)</i>	9	25,3	21,4	24,3	9	24,9	21,6	23,1	8	20,4	18,6	19,8
<i>Otras</i>	18	8,8	9,4	8,3	18	7,7	7,4	7,1	13	7,4	7,2	6,3
Un cliente entre 15% y 50% de IO (c)	33	26,6	25,2	26,1	27	35,9	31,6	33,5	29	38,4	34,0	34,4
Ningún cliente alcanza 15% de IO (d)	25	38,7	41,5	39,9	21	31,0	37,7	34,2	21	33,0	39,1	37,6

Fuente: Banco de España.

(a) Se han clasificado según la importancia relativa del cliente principal, normalmente una EC, en tres grupos. Hay entidades con otros clientes, distintos del principal, que superan el 15% de los IO, pero esta información no tiene reflejo en el cuadro.

(b) Están participadas mayoritariamente por una EC, excepto una que está participada por tres, en todo los casos la EC es, al tiempo, el cliente principal.

(c) En algunas sociedades el cliente principal no es una entidad del sector crediticio. Son poco numerosas y de escasa relevancia.

(d) Incluye una ST participada por un amplio grupo de cajas de ahorros, sin que ninguna supere el 12% del capital.

Distribución de las tasaciones según el objeto

m € y %

	1999			2000			2001		
	Número en miles	Estructura	Variación anual	Número en miles	Estructura	Variación anual	Número en miles	Estructura	Variación anual
TOTAL	979,2	100,0	13,0	935,4	100,0	-4,5	1005,5	100,0	7,5
Bienes inmuebles	966,5	98,7	12,9	924,5	98,8	-4,4	996,7	99,1	7,8
Fincas rústicas	17,7	1,8	1,1	16,4	1,8	-7,3	16,2	1,6	-1,2
Terrenos urbanos	19,2	2,0	12,9	21,3	2,3	11,3	23,4	2,3	9,9
Edificios completos (a)	61,0	6,2	14,6	61,7	6,6	1,2	66,7	6,6	8,1
Del que:									
<i>Residencial</i>	31,1	3,2	21,4	32,1	3,4	3,1	33,8	3,4	5,4
<i>Terciario</i>	2,3	0,2	22,0	2,9	0,3	24,7	3,5	0,4	22,4
<i>Industrial</i>	22,8	2,3	0,8	23,2	2,5	1,6	24,5	2,4	5,6
Elementos de edificios	864,0	88,2	13,3	819,3	87,6	-5,2	883,6	87,9	7,8
Del que:									
<i>Vivienda</i>	757,5	77,4	13,3	719,1	76,9	-5,1	788,5	78,4	9,6
<i>Oficinas</i>	8,9	0,9	6,0	8,0	0,9	-9,6	8,1	0,8	1,3
<i>Locales comerciales</i>	64,8	6,6	9,9	59,6	6,4	-7,9	60,4	6,0	1,3
Explotación económica	3,9	0,4	18,3	4,1	0,4	5,2	4,7	0,5	14,2
Otros inmuebles (b)	0,8	—	-65,2	1,6	0,2	5,0	2,2	0,2	34,2
Otros bienes	12,7	1,3	22,2	10,9	1,2	-13,8	8,8	0,9	-19,8
Muebles	10,5	1,1	70,1	7,0	0,8	-33,0	6,1	0,6	-13,3
Otras tasaciones (c)	2,1	0,2	-48,6	3,9	0,4	80,0	2,6	0,3	-31,6
PRO MEMORIA:									
Otras valoraciones									
Actualizaciones (d)	19,7	2,0	22,3	20,9	2,2	5,7	22,2	2,2	6,4
Valoraciones intermedias (a)	85,6	8,7	27,5	107,3	11,5	25,3	110,2	11,0	2,7
Patrimonios (e)	6,3	0,6	0,9	4,1	0,4	-35,7	2,5	0,2	-39,2
	Importe	Estructura	Variación anual	Importe	Estructura	Variación anual	Importe	Estructura	Variación anual
TOTAL	192.339	100,0	29,7	224.821	100,0	16,9	275.792	100,0	22,7
Bienes inmuebles	189.827	98,7	30,9	221.798	98,7	16,8	272.839	98,9	23,0
Fincas rústicas	3.620	1,9	18,3	3.915	1,7	8,2	4.630	1,7	18,2
Terrenos urbanos	12.809	6,7	46,8	19.340	8,6	51,0	31.028	11,3	60,4
Edificios completos (a)	76.380	39,7	37,7	91.369	40,6	19,6	107.800	39,1	18,0
Del que:									
<i>Residencial</i>	55.164	28,7	39,6	62.104	27,6	12,6	71.673	26,0	15,4
<i>Terciario</i>	8.601	4,5	73,1	9.798	4,4	13,9	13.651	4,9	39,3
<i>Industrial</i>	9.583	5,0	10,4	15.820	7,0	65,1	18.744	6,8	18,5
Elementos de edificios	90.086	46,8	25,0	97.191	43,2	7,9	116.459	42,2	19,8
Del que:									
<i>Vivienda</i>	75.919	39,5	27,2	82.791	36,8	9,1	100.626	36,5	21,5
<i>Oficinas</i>	1.836	1,0	8,3	2.195	1,0	19,5	2.362	0,9	7,6
<i>Locales comerciales</i>	11.059	5,7	12,8	11.194	5,0	1,2	12.215	4,4	9,1
Explotación económica	6.403	3,3	28,9	9.246	4,1	44,4	12.437	4,5	34,5
Otros inmuebles (b)	529	0,3	-31,4	737	0,3	39,5	486	0,2	-34,1
Otros bienes	2.513	1,3	-22,9	3.023	1,3	20,3	2.952	1,1	-2,3
Muebles	2.008	1,0	-11,6	2.729	1,2	35,9	2.454	0,9	-10,0
Otras tasaciones (c)	504	0,3	-48,9	295	0,1	-41,6	498	0,2	69,0
PRO MEMORIA:									
Otras valoraciones									
Actualizaciones (d)	14.843	7,7	85,0	16.426	7,3	10,7	20.895	7,6	27,2
Valoraciones intermedias (a)	33.994	17,7	49,6	58.616	26,1	72,4	120.463	43,7	5,5
Patrimonios (e)	1.548	0,8	-27,0	1.672	0,7	8,0	2.458	0,9	47,0

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 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 5

Distribución de las tasaciones según el peticionario

m € y %

	1999			2000			2001		
	Número en miles	Estructura	Variación anual	Número en miles	Estructura	Variación anual	Número en miles	Estructura	Variación anual
TOTAL	979,5	100,0	13,1	935,4	100,0	-4,5	1.005,5	100,0	7,5
Entidades de crédito	882,7	90,1	12,6	846,5	90,5	-4,1	900,6	89,6	6,4
Bancos (a)	389,1	39,7	15,7	346,3	37,0	-11,0	354,3	35,2	2,3
Cajas de ahorros	437,7	44,7	8,0	438,1	46,8	-	478,3	47,6	9,2
Cooperativas de crédito	36,4	3,7	54,4	39,7	4,2	9,1	45,5	4,5	14,5
Establecimientos financieros de crédito	19,5	2,0	5,2	22,4	2,4	15,0	22,5	2,2	0,8
Otros peticionarios	96,8	9,9	17,1	88,9	9,5	-8,2	104,9	10,4	18,0
Seguros, IIC y FF	8,9	0,9	34,5	5,1	0,5	-42,7	4,3	0,4	-14,7
Organismos públicos (b)	12,6	1,3	-6,5	9,3	1,0	-25,9	12,2	1,2	30,1
Otras personas físicas y jurídicas (c)	75,3	7,7	20,4	74,4	8,0	-1,1	88,4	8,8	18,8
	Importe	Estructura	Variación anual	Importe	Estructura	Variación anual	Importe	Estructura	Variación anual
TOTAL	192.340	100,0	29,7	224.821	100,0	16,9	275.792	100,0	22,7
Entidades de crédito	160.874	83,6	30,2	185.572	82,5	15,4	220.697	80,0	18,9
Bancos (a)	69.597	36,2	38,8	74.215	33,0	6,6	83.786	30,4	12,9
Cajas de ahorros	85.176	44,3	24,2	102.413	45,6	20,2	126.071	45,7	23,1
Cooperativas de crédito	4.255	2,2	38,0	6.309	2,8	48,3	8.049	2,9	27,6
Establecimientos financieros de crédito	1.845	1,0	3,8	2.635	1,2	42,8	2.790	1,0	5,9
Otros peticionarios	31.467	16,4	27,4	39.249	17,5	24,7	55.095	20,0	40,4
Seguros, IIC y FF	3.102	1,6	14,5	2.576	1,1	-17,0	3.456	1,3	34,2
Organismos públicos (b)	2.557	1,3	95,4	1.880	0,8	-26,5	3.143	1,1	67,2
Otras personas físicas y jurídicas (c)	25.807	13,4	24,8	34.794	15,5	34,8	48.496	17,6	39,4

Fuente: Banco de España.

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

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

(c) Incluye empresas públicas.

CUADRO 6

Distribución de las tasaciones de bienes inmuebles según su finalidad

m € y %

	1999			2000			2001		
	Número en miles	Estructura	Variación anual	Número en miles	Estructura	Variación anual	Número en miles	Estructura	Variación anual
Total	966,5	100,0	12,9	924,5	100,0	-4,4	996,7	100,0	7,8
Constituir garantías hipotecarias (a)	877,2	90,8	13,0	849,2	91,9	-3,2	920,7	92,4	8,4
De las que:									
<i>Por Ley 2/81</i> (b)	805,1	83,3	6,7	791,7	85,6	-1,7	868,2	87,1	9,7
Exigidas a EC (c)	15,7	1,6	2,1	8,4	0,9	-46,4	6,2	0,6	-26,6
Seguros, IIC y FF (d)	1,5	0,2	-8,7	1,5	0,2	1,1	1,3	0,1	-11,0
Otros fines (e)	72,2	7,5	15,4	65,4	7,1	-9,5	68,5	6,9	4,8
	Importe	Estructura	Variación anual	Importe	Estructura	Variación anual	Importe	Estructura	Variación anual
Total	189.827	100,0	30,9	221.798	100,0	16,8	272.839	100,0	23,0
Constituir garantías hipotecarias (a)	124.809	86,1	13,2	164.963	86,9	32,2	193.212	86,6	17,1
De las que:									
<i>Por Ley 2/81</i> (b)	151.700	79,9	26,7	177.809	80,2	17,2	216.278	79,3	21,6
Exigidas a EC (c)	2.745	1,4	31,5	2.733	1,2	-0,4	1.050	0,4	-61,6
Seguros, IIC y FF (d)	2.241	1,2	30,4	2.140	1,0	-4,5	2.894	1,1	35,2
Otros fines (e)	19.877	10,5	21,1	24.998	11,3	25,8	37.062	13,6	48,3

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 la 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 fondo 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.

CUADRO 7

Distribución de las tasaciones de bienes inmuebles por Comunidades Autónomas

m € y %

	1999			2000			2001		
	Número en miles	Estructura	Variación anual	Número en miles	Estructura	Variación anual	Número en miles	Estructura	Variación anual
Total	966,5	100,0	12,9	924,5	100,0	-4,4	996,7	100,0	7,8
Andalucía (a)	161,6	16,7	13,4	158,0	17,1	-2,2	167,0	16,8	5,7
Aragón	21,6	2,2	16,9	21,1	2,3	-2,5	22,0	2,2	4,2
Asturias	18,0	1,9	13,5	16,8	1,8	-7,0	18,2	1,8	8,5
Baleares	29,5	3,1	9,3	28,9	3,1	-2,2	31,2	3,1	8,0
Canarias	38,9	4,0	7,7	38,9	4,2	0,2	41,8	4,2	7,2
Cantabria	13,4	1,4	4,5	12,2	1,3	-9,0	12,7	1,3	4,1
Castilla - La Mancha	30,5	3,2	14,1	30,8	3,3	0,8	31,2	3,1	1,4
Castilla y León	40,2	4,2	16,3	39,8	4,3	-0,9	42,7	4,3	7,2
Cataluña	210,3	21,8	8,1	188,2	20,4	-10,5	209,8	21,0	11,5
Extremadura	15,9	1,6	15,4	15,2	1,6	-4,1	15,7	1,6	3,0
Galicia	41,0	4,2	18,7	36,2	3,9	-11,6	36,7	3,7	1,2
La Rioja	4,5	0,5	19,3	4,8	0,5	6,6	5,2	0,5	7,1
Madrid	139,4	14,4	25,8	133,7	14,5	-4,1	141,8	14,2	6,1
Murcia	30,5	3,2	11,0	29,7	3,2	-2,8	32,2	3,2	8,5
Navarra	9,1	0,9	8,7	9,8	1,1	7,6	11,0	1,1	11,9
País Vasco	40,7	4,2	7,3	39,7	4,3	-2,4	42,5	4,3	6,9
Valencia	120,7	12,5	9,3	118,6	12,8	-1,7	130,7	13,1	10,2
Extranjero	0,7	—	92,4	2,1	0,2	85,1	4,6	0,5	19,6
	Importe	Estructura	Variación anual	Importe	Estructura	Variación anual	Importe	Estructura	Variación anual
Total	189.827	100,0	30,9	221.798	100,0	16,8	272.839	100,0	23,0
Andalucía (a)	26.819	14,1	29,7	34.263	15,4	27,8	41.118	15,1	20,0
Aragón	3.610	1,9	35,3	4.639	2,1	28,5	5.509	2,0	18,8
Asturias	3.423	1,8	59,0	3.791	1,7	10,7	4.353	1,6	14,8
Baleares	7.385	3,9	35,4	8.891	4,0	20,4	11.816	4,3	32,9
Canarias	10.608	5,6	37,4	12.506	5,6	17,9	14.469	5,3	15,7
Cantabria	2.414	1,3	24,3	2.961	1,3	22,7	3.593	1,3	21,4
Castilla - La Mancha	4.837	2,5	33,7	5.546	2,5	14,7	6.218	2,3	12,1
Castilla y León	7.756	4,1	42,3	9.226	4,2	19,0	10.598	3,9	14,9
Cataluña	41.403	21,8	24,4	44.671	20,1	7,9	53.271	19,5	19,3
Extremadura	2.370	1,2	28,4	2.835	1,3	19,6	3.255	1,2	14,8
Galicia	6.817	3,6	46,6	7.327	3,3	7,5	7.654	2,8	4,5
La Rioja	988	0,5	43,7	1.206	0,5	22,1	1.505	0,6	24,8
Madrid	40.549	21,4	34,5	45.139	20,4	11,3	61.408	22,5	36,0
Murcia	3.772	2,0	21,9	4.973	2,2	31,9	6.280	2,3	26,3
Navarra	1.561	0,8	14,4	2.372	1,1	51,9	3.094	1,1	30,4
País Vasco	8.010	4,2	25,0	10.128	4,6	26,5	11.167	4,1	10,3
Valencia	17.389	9,2	26,1	21.104	9,5	21,4	27.223	10,0	29,0
Extranjero	118	—	54,6	218	—	84,9	308	0,1	41,0

Fuente: Banco de España.

(a) Incluye Ceuta y Melilla.

Superficies y valores medios de bienes inmuebles tasados

	1999		2000		2001	
	Media	Variación anual %	Media	Variación anual %	Media	Variación anual %
SUPERFICIES MEDIAS EN METROS CUADRADOS						
Edificios completos						
De uso residencial	2.340	10,1	2.247	-4,0	2.309	2,8
De uso terciario	3.732	34,7	3.528	-5,5	6.857	94,4
De uso industrial	1.440	-17,8	1.709	18,7	1.643	-3,9
Elementos de edificios						
Viviendas	130	2,1	137	5,1	134	-1,9
Oficinas	189	-4,8	220	16,2	210	-4,2
Locales comerciales	191	-5,0	194	1,2	198	2,3
IMPORTE MEDIO DE LAS TASACIONES EN MILES DE €						
Bienes inmuebles identificados	199	16,4	244	22,4	278	13,7
Fincas rústicas	205	17,0	239	16,7	286	19,7
Terrenos urbanos	669	30,1	907	35,6	1.324	45,9
Edificios completos						
<i>De uso residencial</i>	1.771	15,0	1.935	9,2	2.119	9,5
<i>De uso terciario</i>	3.722	42,0	3.401	-8,6	3.873	13,9
<i>Industriales</i>	420	9,5	683	62,5	766	12,2
Elementos de edificios						
<i>Viviendas</i>	100	12,3	115	14,9	128	10,8
<i>Oficinas</i>	208	2,2	274	32,3	292	6,3
<i>Locales comerciales</i>	171	2,7	188	9,9	202	7,7
Edificaciones ligadas a explotación económica	1.655	9,0	2.271	37,2	2.674	17,7
VALOR MEDIO DEL METRO CUADRADO EN €						
Edificios completos						
De uso residencial	765	7,7	850	11,2	937	10,2
De uso terciario	948	8,1	988	4,2	746	-24,5
De uso industrial	292	33,2	399	37,0	466	16,8
Elementos de edificios						
Viviendas	770	10,0	842	9,3	951	12,9
Oficinas	1.099	7,4	1.250	13,8	1.388	11,0
Locales comerciales	893	8,1	970	8,6	1.021	5,3

Fuente: Banco de España.

CUADRO 9

Balance y resultados de las sociedades de tasación

Miles de € y %

	1999			2000			2001		
	Importe	Estructura	Variación anual	Importe	Estructura	Variación anual	Importe	Estructura	Variación anual
BALANCE									
ACTIVO TOTAL = PASIVO TOTAL	86.075	100,0	4,0	87.250	100,0	1,4	100.210	100,0	14,9
Del que:									
Circulante	57.797	67,1	3,1	56.014	64,2	-3,1	66.675	66,5	19,0
Inmovilizado	26.910	31,3	9,4	29.755	34,1	10,6	31.923	31,9	7,3
Fondos propios	34.878	40,5	5,4	38.749	44,4	11,1	41.768	41,7	7,8
Acreedores	40.753	47,3	0,4	38.579	44,2	-5,3	45.397	45,3	17,7
Resultados	10.236	11,9	22,6	9.123	10,5	-10,9	15.237	15,2	67,0
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS									
1. Ingresos	176.061	100,0	16,9	186.217	100,0	5,8	221.898	100,0	19,2
Por tasación de inmuebles	170.777	97,0	22,1	180.475	96,9	5,7	212.112	95,6	17,5
<i>Constituir garantías hipotecarias (a)</i>	154.157	87,6	25,8	162.855	87,5	5,6	191.321	86,2	17,5
<i>Exigidas a ECAS (b)</i>	1.753	1,0	-20,5	1.604	0,9	-8,5	1.702	0,8	6,1
<i>Seguros, IIC y FF (c)</i>	807	0,5	-20,4	798	0,4	-1,1	844	0,4	5,8
<i>Otros fines (d)</i>	14.060	8,0	-0,4	15.218	8,2	8,3	18.245	8,2	19,8
Por otros servicios	4.292	2,4	-43,9	3.940	2,1	-8,2	7.512	3,4	90,7
Financieros	543	0,3	-43,4	778	0,4	43,3	1.576	0,7	102,6
Otros	448	0,3	-78,7	1.023	0,5	128,3	696	0,3	-32,0
2. Gastos	-159.888	-90,8	16,7	-170.852	-91,7	6,9	-200.701	-90,4	17,5
De personal	-22.259	-12,6	3,1	-24.383	-13,1	9,5	-27.936	-12,6	14,6
Por servicios profesionales	-114.764	-65,2	20,3	-120.919	-64,9	5,4	-141.231	-63,6	16,8
De los que:	-102.240	-58,1	19,0	-108.220	-58,1	5,8	-123.415	-55,6	14,0
<i>Tasadores</i>									
Otros generales	-19.007	-10,8	16,4	-21.088	-11,3	10,9	-26.684	-12,0	26,5
Financieros	-754	-0,4	9,3	-698	-0,4	-7,4	-899	-0,4	28,8
Amortización y provisiones	-3.104	-1,8	6,0	-3.764	-2,0	21,3	-3.951	-1,8	5,0
3. Resultados ordinarios	16.173	9,2	18,9	15.365	8,3	-5,0	21.197	9,6	38,0
4. Resultados extraordinarios	-573	-0,3	20,9	-1.517	-0,8	164,7	-1.325	-0,6	-12,7
5. Resultados antes de impuestos	15.600	8,9	18,8	13.848	7,4	-11,2	19.872	9,0	43,5
6. Impuestos	-5.357	-3,0	12,9	-4.718	-2,5	-11,9	-4.635	-2,1	-1,8
7. Resultado contable	10.233	5,8	22,6	9.125	4,9	-10,8	15.238	6,9	67,0

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 fondo de pensiones.

(d) 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.