

## Circular nº 3/1998, de 27 de enero (BOE de 13 de febrero)

### Sociedades y servicios de tasación homologados

#### Información a rendir al Banco de España

El artículo 43 bis de la Ley 26/1988, 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, 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, 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, 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 15 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 15 días hábiles, contados a partir del momento en que se produzcan.
- c) 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 (1).

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 15 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 rectificadas 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 10 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 % 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 % del capital social.

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

4. Información sobre póliza de seguro de responsabilidad civil (a enviar a la Oficina de Inspección de Entidades Financieras).

Copia completa de cualquier modificación en el contenido de la póliza de responsabilidad civil de la sociedad o, en caso de sustitución de la misma, copia completa de la nueva póliza, incluyendo tanto las condiciones generales como las particulares y especiales, todo ello en el plazo de un mes contado 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 (1).

## **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 constituya 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.

(1) Modificada la letra c) del número 1 y el número 4 por *Circular 4/1999, de 24 de marzo (BOE de 7 de abril)*.

**BALANCE ( 2 )**

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

SOCIEDAD .....

(Miles de euros redondeados)

	IMPORTE
<b>ACTIVO</b>	
<b>1. Inmovilizado</b> .....	
1.1. Gastos de establecimiento e 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 .....	
<b>2. Activo circulante</b> .....	
2.1. Deudores (1) .....	
2.1.1. Clientes por ventas y prestación de servicios .....	
2.1.2. Otros .....	
2.2. Inversiones financieras temporales .....	
2.3. Tesorería .....	
<b>3. Otras partidas (2)</b> .....	
<b>TOTAL ACTIVO</b> .....	

(1) Netos de provisiones.  
(2) Se desagregarán, en hoja anexa, las cuentas cuyo importe supere el 2 % del activo total.

....., a ..... de ..... de .....  
(Sello de la entidad)

Firmado (por poder): .....  
(Nombre y cargo)

(2) Téngase en cuenta que la Circular 4/1999, de 24 de marzo (BOE de 7 de abril), dispone que los importes que figuran en el Estado I se expresarán en miles de euros redondeados.

**BALANCE**

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

SOCIEDAD .....

(Miles de euros redondeados)

	IMPORTE
<b><u>PASIVO</u></b>	
<b>1. Fondos propios</b> .....	
1.1. Capital desembolsado .....	
1.1.1. Capital suscrito .....	
1.1.2. Accionistas por desembolsos pendientes (-) .....	
1.2. Reservas .....	
<b>2. Resultados</b> .....	
2.1. Resultados de ejercicios anteriores (+ o -) .....	
2.2. Pérdidas y ganancias (+ o -) .....	
<b>3. Acreedores</b> .....	
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 .....	
<b>4. Otras partidas (1)</b> .....	
<b>TOTAL PASIVO</b> .....	

(1) Se desagregarán, en hoja anexa, las cuentas cuyo importe supere el 2 % del pasivo total.

....., a ..... de ..... de .....  
(Sello de la entidad)

Firmado (por poder): .....  
(Nombre y cargo)

ESTADO II

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (3)

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

(Miles de euros redondeados)

DEBE	Importe	HABER	Importe
<b>1. Gastos de personal</b> .....		<b>1. Ventas</b> .....	
<b>2. Servicios exteriores</b> .....		1.1. Prestación de servicios .....	
2.1. Servicio de profesionales independientes .....		1.1.1. Por tasaciones de bienes inmuebles .....	
2.1.1. Tasadores .....		1.1.2. Por otros servicios .....	
2.1.2. Otro tipo de profesionales o sociedades no ligadas directamente a la tasación .....		1.2. Otras .....	
2.2. Arrendamientos y cánones .....		<b>2. Ingresos financieros</b> .....	
2.3. Prima póliza de seguro responsabilidad civil .....		<b>3. Beneficios e ingresos excepcionales</b> .....	
2.4. Otros .....		<b>4. Otras partidas</b> .....	
<b>3. Gastos financieros</b> .....		<b>5. Resultados del ejercicio</b> .....	
3.1. Con entidades de crédito .....		<b>TOTAL HABER</b> .....	
3.2. Resto .....			
<b>4. Dotaciones amortización inmovilizado</b> .....			
<b>5. Dotaciones a las provisiones (1)</b> .....			
<b>6. Tributos</b> .....			
<b>7. Pérdidas y gastos excepcionales</b> .....			
<b>8. Otras partidas</b> .....			
<b>9. Resultados del ejercicio</b> .....			
<b>TOTAL DEBE</b> .....			

(1) Netas de disponibles y aplicadas.

....., a ..... de ..... de .....  
(Sello de la entidad)

Firmado (por poder): .....  
(Nombre y cargo)

(3) La Circular 4/1999, de 24 de marzo (BOE de 7 de abril), dispone que los importes que figuran en el Estado II se expresarán en miles de euros redondeados.

**DISTRIBUCIÓN DE TASACIONES (4)**

Correspondiente al período comprendido entre

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

SOCIEDAD O SERVICIO DE TASACIÓN.....

TASACIONES	Nº de tasaciones	Importe en miles de euros redondeados	Superficie en m²
<b>I. De bienes inmuebles</b> .....			
1. Fincas rústicas .....			
2. Terrenos urbanos .....			
3. Edificios (1) (2) .....			
3.1. De uso residencial .....			
3.2. De uso terciario .....			
3.3. Industriales .....			
3.4. Otros .....			
4. Elementos de edificios .....			
4.1. Viviendas (3) .....			
4.2. Oficinas .....			
4.3. Locales comerciales .....			
4.4. Otros .....			
5. Edificaciones ligadas a una explotación económica .....			
6. Otros bienes inmuebles (4) .....			
<b>II. De maquinaria, instalaciones y otros bienes muebles corporales</b> .....			
<b>III. Otras tasaciones</b> .....			
1. Empresas .....			
2. Fondos de comercio, activos inmateriales y otros .....			
<b>TOTAL I a III</b> .....			
<b>OTRAS VALORACIONES</b> .....			
1. Actualización de tasaciones (5) .....			
2. Valoraciones intermedias de obra .....			
3. Patrimonios (6) .....			

- (1) Los edificios se clasificarán según su uso dominante atendiendo a la superficie de cada uno; incluye en todo caso los edificios en construcción.
- (2) En el caso de edificios en construcción o rehabilitación, se incluirá en el apartado I la valoración del edificio terminado, sea esta la obtenida en la hipótesis inicial o la correspondiente a la finalización del edificio. Las valoraciones intermedias se incluirán, exclusivamente, en Otras valoraciones.
- (3) Incluye viviendas unifamiliares terminadas y en construcción.
- (4) Incluye las tasaciones de obras de urbanización y de todo tipo de edificaciones, construcciones y obras no incluidas en otros números de este epígrafe.
- (5) 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.
- (6) Con independencia de su desglose en los distintos componentes, que se incluirán en los apartados I a III precedentes.

....., a ..... de ..... de .....  
(Sello de la entidad)

Firmado (por poder): .....  
(Nombre y cargo)

(4) La Circular 4/1999, de 24 de marzo (BOE de 7 de abril), dispone que los importes que figuran en el Estado III se expresarán en miles de euros redondeados.

**DISTRIBUCIÓN DE LA CLIENTELA (5)**

Correspondiente al ejercicio de .....

SOCIEDAD O SERVICIO DE TASACIÓN .....

TASACIONES	Nº de tasaciones	Miles de euros redondeados
1. Bancos (1) (2) .....		
2. Cajas de ahorros (1) .....		
3. Cooperativas de crédito (1) .....		
4. Establecimientos financieros de crédito y sociedades de garantía recíproca (1) ..		
5. Entidades aseguradoras .....		
6. Administraciones y organismos públicos (3) .....		
<b>7. Instituciones de inversión colectiva inmobiliaria</b> .....		
<b>8. Fondos de pensiones</b> .....		
9. Otras personas jurídicas (4) .....		
10. Personas físicas .....		
TOTAL 1 a 10 .....		

(1) Se incluirán en estos apartados las tasaciones requeridas por estas entidades, aunque hayan sido facturadas a los clientes de las mismas.

(2) Incluye el Instituto de Crédito Oficial.

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

(4) Incluye empresas públicas.

....., a ..... de ..... de .....  
(Sello de la entidad)

Firmado (por poder): .....  
(Nombre y cargo)

(5) Téngase en cuenta que la Circular 4/1999, de 24 de marzo (BOE de 7 de abril), dispone que los importes que figuran en el Estado IV se expresarán en miles de euros redondeados.

ESTADO V

**DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LAS TASACIONES DE INMUEBLES (6)**

Correspondiente al ejercicio de .....

SOCIEDAD O SERVICIO DE TASACIÓN.....

TASACIONES	Nº de tasaciones	Miles de euros redondeados
<b>1. ESPAÑA</b>		
Andalucía (1) .....		
Aragón .....		
Asturias .....		
Baleares .....		
Canarias .....		
Cantabria .....		
Castilla-La Mancha .....		
Castilla-León .....		
Cataluña .....		
Extremadura .....		
Galicia .....		
La Rioja .....		
Madrid .....		
Murcia .....		
Navarra .....		
País Vasco .....		
Valencia .....		
<b>2. EXTRANJERO</b> .....		
TOTAL .....		

(1) Incluye Ceuta y Melilla.

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)

(6) La Circular 4/1999, de 24 de marzo (BOE de 7 de abril), dispone que los importes que figuran en el Estado V se expresarán en miles de euros redondeados.

**FINALIDAD DE LAS TASACIONES DE INMUEBLES (7)**

Correspondiente al ejercicio de .....

SOCIEDAD O SERVICIO DE TASACIÓN.....

TASACIONES	Nº de tasaciones	Miles de euros redondeados
1. Constituir garantía hipotecaria de préstamos .....		
1.1. De préstamos sujetos a la Ley 2/81 (2) .....		
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 (3) .....		
7. Adquisición o venta .....		
8. Expropiaciones .....		
9. Otras finalidades .....		
TOTAL 1 a 8.....		

- (1) Con independencia de que llegue a perfeccionarse o no la operación.  
(2) Préstamos en los que los bienes se valoren según lo establecido en la sección segunda del capítulo II del RD 685/82 y OM de 30.11.94.  
(3) No incluidas en el nº 2 anterior y que respondan, por ejemplo, a requerimientos de registradores mercantiles (fusiones, aportaciones no dinerarias, etc.), o de auditores, según lo previsto en la Resolución del ICAC, de 20 de diciembre de 1996.

....., a ..... de ..... de .....  
(Sello de la entidad)

Firmado (por poder): .....  
(Nombre y cargo)

(7) La Circular 4/1999, de 24 de marzo (BOE de 7 de abril), dispone que los importes que figuran en el Estado VI se expresarán en miles de euros redondeados.

**INFORMACIÓN SOBRE NÚMERO DE EMPLEADOS Y PROFESIONALES**

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

SOCIEDAD O SERVICIO DE TASACIÓN .....

	NÚMERO
1. Nº de empleados en plantilla (1) .....	
2. Nº de tasadores .....	
2.1. Vinculados .....	
2.2. No vinculados .....	
3. Nº de sucursales o delegaciones (2) .....	

(1) Incluidos los tasadores a que se refiere el punto 2, cuando tengan contrato laboral.

(2) Solo en el caso de sociedades de tasación.

....., a ..... de ..... de .....  
(Sello de la entidad)

Firmado (por poder): .....  
(Nombre y cargo)



