

I. DISPOSICIONES GENERALES

BANCO DE ESPAÑA

- 8189** *Circular 3/2014, de 30 de julio, del Banco de España, a las entidades de crédito y sociedades y servicios de tasación homologados, por la que se establecen medidas para fomentar la independencia de la actividad de tasación mediante la modificación de las Circulares 7/2010, 3/1998 y 4/2004, y se ejercitan opciones regulatorias en relación con la deducción de activos intangibles mediante la modificación de la Circular 2/2014.*

La necesidad de fomentar la independencia de las sociedades de tasación como requisito para favorecer, especialmente en el ámbito del mercado hipotecario, la calidad de las tasaciones que estas realizan, fue claramente percibida por el legislador en 2007 al modificar, a través de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, el artículo 3 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, estableciendo la obligación de que aquellas sociedades de tasación que tuvieran fuertes relaciones de negocio con entidades de crédito, o accionariales con dichas entidades u otros accionistas con intereses en el ámbito de la promoción o comercialización inmobiliaria, dispusieran de determinados mecanismos para asegurar su independencia profesional y prevenir conflictos de interés. Posteriormente, la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, profundizó en dicho objetivo, modificando nuevamente la citada Ley 2/1981 para, entre otros propósitos, prohibir el mantenimiento por parte de las entidades de crédito de participaciones significativas en sociedades de tasación y hacer más estrictos los requerimientos de los aludidos mecanismos favorecedores de la independencia de estas.

En el mismo sentido, esta circular pretende, a través del desarrollo de los citados mecanismos y del establecimiento de reglas adicionales de fomento de la independencia de la actividad de tasación, remover obstáculos que dificulten la adecuada valoración de los bienes inmuebles sobre los que recae la garantía de los préstamos y créditos hipotecarios concedidos por las entidades de crédito. Estos mecanismos y reglas se concretan en la incorporación de las nuevas normas cuarta, quinta y sexta a la Circular 7/2010, y en la modificación de la Circular 4/2004 que contempla el apartado 1 de la norma tercera de la presente circular. Especial relevancia, a los efectos antedichos, tiene la nueva norma quinta de la Circular 7/2010, por la que se establece el contenido mínimo del reglamento interno de conducta con el que deben contar los servicios propios de tasación de las entidades de crédito, así como aquellas sociedades de tasación a que se refiere el apartado 2 del citado artículo 3 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, ya que dicho reglamento se configura como mecanismo nuclear de promoción de la independencia de la actividad de tasación.

Asimismo, se ha aprovechado el texto normativo para efectuar, siempre en el ámbito de la actividad de valoración de activos, determinadas mejoras técnicas en los estados de la Circular 3/1998 (norma segunda), relacionadas con la información que han de rendir al Banco de España las sociedades y servicios de tasación homologados.

Adicionalmente, se incorporan nuevos contenidos en la norma sexagésima y en el anejo IX de la Circular 4/2004, con objeto, en el primer caso, de unificar en dicha norma todas las menciones al contenido preceptivo de la memoria anual de actividades, especificando el contenido mínimo de la nota a la que se refiere el artículo 29.1 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible; y, en el segundo, para completar la implantación de las recomendaciones de la Junta Europea de Riesgo Sistémico de 21 de septiembre de 2011, sobre la concesión de préstamos en moneda extranjera, iniciada a través de la Circular 5/2012, de 27 de junio, a las entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la

concesión de préstamos. Por último, y aunque no constituye el objeto primordial de la presente circular, por medio de su disposición final primera se modifica también la Circular 6/2010, de 28 de septiembre, a las entidades de crédito y entidades de pago, sobre publicidad de los servicios y productos bancarios, al objeto de referenciar adecuadamente las normas sobre el cálculo de la TAE a la Circular 5/2012, ya mencionada, que derogó la Circular 8/1990, de 7 de septiembre, a las entidades de crédito, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela, a la que se remitía la ya citada Circular 6/2010.

La diversidad de normas que se modifican entraña, correlativamente, una variedad de títulos competenciales que habilitan para ello, sin perjuicio, por otra parte, de la atribución general al Banco de España de las facultades de supervisión de las entidades de crédito y de las sociedades y servicios de tasación homologados –realizada por la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, y por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, respectivamente–.

Las modificaciones introducidas en la Circular 7/2010, de 30 de noviembre, se realizan en el marco de las habilitaciones normativas contempladas, por un lado, en el apartado 2 del artículo 3 de la repetida Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, y, por otro, en el apartado 2 de la disposición final tercera del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación. Este Real Decreto faculta igualmente, a través del apartado 3 de su artículo 15, al Banco de España para solicitar de los servicios y sociedades de tasación, de forma individual o general, cuanta información resulte adecuada para el ejercicio de sus competencias de supervisión, habilitación esta a cuyo amparo se modifica la Circular 3/1998, de 27 de enero.

Por lo que se refiere a las modificaciones efectuadas en la Circular 4/2004, de 22 de diciembre, a las entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros, su encuadre normativo lo constituye el artículo primero de la Orden de 31 de marzo de 1989, por la que se faculta al Banco de España para establecer y modificar las normas contables de las entidades de crédito.

Finalmente, mediante sendas disposiciones finales se actualiza determinada referencia normativa incluida en la Circular 6/2010, de 28 de septiembre, a las entidades de crédito y entidades de pago, sobre publicidad de los servicios y productos bancarios, y se modifica la Circular 2/2014, de 31 de enero, a las entidades de crédito, sobre el ejercicio de diversas opciones regulatorias contenidas en el Reglamento (UE) n.º 575/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de inversión, y por el que se modifica el Reglamento (UE) n.º 648/2012, con el propósito de unificar el tratamiento de la deducción de los activos intangibles durante el período transitorio que establece el citado Reglamento (UE) n.º 575/2013.

En consecuencia, en uso de las facultades que tiene conferidas, el Consejo de Gobierno del Banco de España, a propuesta de la Comisión Ejecutiva, y de acuerdo con el Consejo de Estado, ha aprobado la presente circular, que contiene las siguientes normas:

Norma primera. Modificaciones de la Circular 7/2010, de 30 de noviembre.

Se introducen las siguientes modificaciones en la Circular del Banco de España 7/2010, de 30 de noviembre, a las entidades de crédito, sobre desarrollo de determinados aspectos del mercado hipotecario:

1. Se añaden, como destinatarios de la referida circular, las sociedades y servicios de tasación homologados, por lo que en adelante la norma se identificará como «Circular del Banco de España 7/2010, de 30 de noviembre, a las entidades de crédito y sociedades y servicios de tasación homologados, sobre desarrollo de determinados aspectos del mercado hipotecario».

2. La norma primera queda redactada del siguiente modo:

«A los efectos establecidos en el artículo 5.2.j) del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, se entenderá que son agencias de calificación de riesgos las definidas en el número 98), apartado 1, del artículo 4 del Reglamento (UE) n.º 575/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de servicios de inversión, y por el que se modifica el Reglamento (UE) n.º 648/2012.»

3. Se añaden las siguientes nuevas normas, con el contenido que se indica:

«Norma cuarta. *Mecanismos para favorecer la independencia de la actividad de tasación.*

Los servicios de tasación de entidades de crédito, así como las sociedades de tasación a que se refiere el artículo 3.2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, deberán informar al Banco de España de los mecanismos que, a tenor de lo indicado en el citado precepto, hayan establecido para favorecer la independencia de la actividad de tasación y evitar conflictos de interés, y que al menos deberán constar del reglamento interno de conducta al que se alude en la norma siguiente. Esta información deberá mencionar el órgano interno que haya aprobado esos mecanismos e incluir una descripción detallada de ellos.

La información a que se refiere el párrafo anterior deberá comunicarse al Banco de España en el plazo de un mes desde la creación de los servicios de tasación de las entidades de crédito y, en el caso de las sociedades de tasación a que se refiere el primer párrafo del artículo 3.2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, no más tarde del 31 de marzo del ejercicio en que, de conformidad con los criterios establecidos en la disposición final tercera del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación, cumplan la condición prevista en él. En los supuestos a que se refiere el párrafo tercero del artículo 3.2 de la aludida ley, la repetida información habrá de ser remitida por las sociedades de tasación afectadas en el plazo de un mes desde el momento en que conozcan o deban conocer que se encuentran comprendidas en la situación a que se refiere el citado párrafo.

Cualquier modificación de los mecanismos establecidos para favorecer la independencia de la actividad de tasación y evitar conflictos de interés deberá ser, asimismo, comunicada al Banco de España en el plazo de un mes, a contar desde su aprobación.

El Banco de España verificará la adecuación de esos mecanismos, pudiendo requerir a los servicios y sociedades de tasación, de manera razonada, para que adopten las medidas adicionales que resulten necesarias a fin de preservar su independencia profesional.

Norma quinta. *Contenido mínimo del reglamento interno de conducta.*

El reglamento interno de conducta que deben adoptar los servicios propios de tasación de las entidades de crédito, así como aquellas sociedades de tasación a que se refiere el artículo 3.2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, como mecanismo mínimo para favorecer la independencia de la actividad de tasación y evitar conflictos de interés, incorporará al menos el siguiente contenido:

1. Circunstancias concretas que generan la obligación legal de contar con el reglamento.
2. Principios y objetivos que inspiran el reglamento.

3. Ámbito material del reglamento, con expresión de si este resulta de aplicación exclusivamente a la actividad que tenga como objeto la tasación de bienes inmuebles que hayan de surtir efecto en los casos a que se refiere el artículo 1 del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación, o bien si es también aplicable al conjunto o a una parte del resto de la actividad de la sociedad o servicio.

4. Ámbito subjetivo del reglamento, con delimitación de los distintos grupos de personas a los que resulta de aplicación, tales como profesionales (sean o no vinculados), miembros del órgano de administración, resto de empleados o representantes.

5. Consecuencias y, en su caso, penalizaciones previstas para las personas indicadas en el punto anterior por el incumplimiento de las disposiciones del reglamento.

6. Detalle del marco de la relación profesional, financiera u operativa de los servicios de tasación con su entidad de crédito y las sociedades de su grupo económico, y de las sociedades de tasación con:

i) Las entidades de crédito y otras personas físicas o jurídicas que formen parte del grupo de influencia de la sociedad de tasación.

ii) La matriz y sociedades del grupo económico al que, en su caso, pertenezca la sociedad de tasación.

La información a la que se refiere este apartado deberá hacer referencia a las unidades y cargos de las sociedades o servicios de tasación a través de los cuales se canalicen la recepción de los encargos, la información sobre los servicios prestados y la entrega de los correspondientes informes de tasación.

A los efectos de esta circular se presumirá la existencia de un grupo económico en los supuestos contemplados en el artículo 42 del Código de Comercio. Asimismo, se entenderá que forman parte del grupo de influencia de las sociedades de tasación:

– La entidad o entidades de crédito de un mismo grupo económico cuya relación de negocio total con la sociedad de tasación represente, individualmente o en su conjunto, al menos un 10% de los ingresos netos totales de esa sociedad, calculados de conformidad con lo dispuesto en la disposición final tercera del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación, que coincide con el importe de la partida 1 del estado II de la Circular 3/1998, de 27 de enero, del Banco de España, a sociedades y servicios de tasación homologados.

– Las personas físicas o jurídicas que tengan intereses específicos en la promoción o comercialización de bienes inmuebles o en actividades análogas y sean accionistas de control o que ejerzan una influencia significativa en la sociedad de tasación, así como las sociedades controladas o en las que ejerzan una influencia significativa dichos accionistas. La existencia de esa influencia significativa se apreciará teniendo en cuenta los criterios definidos al efecto en la normativa contable en vigor.

7. Identificación de la persona responsable del servicio de tasación.

8. Indicación del órgano interno (consejo de administración o comisión delegada) de la sociedad de tasación o, en el caso de servicios de tasación, de la entidad de crédito que aprueba el reglamento.

9. Detalle de las incompatibilidades aplicables recogidas en los artículos 6 o 10 (según se trate de sociedades o servicios de tasación) y 13 (relativas a los profesionales) del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación, así como de otras incompatibilidades que, con carácter adicional a aquellas, resulten de aplicación a

la sociedad o servicio de tasación, a la persona responsable de ese servicio, a los tasadores vinculados, a los restantes tasadores, a los consejeros y directivos de la sociedad de tasación y al resto de empleados.

Específicamente, deberán detallarse, respecto de esas incompatibilidades, al menos las medidas adoptadas para:

a) Evitar que los miembros del consejo de administración de la sociedad de tasación que tengan funciones ejecutivas mantengan relación profesional o laboral alguna con las personas físicas o jurídicas de su grupo de influencia o con aquellas sociedades de su grupo económico, a las que la sociedad de tasación preste servicios y que estén directamente relacionadas con la actividad crediticia o de promoción de inmuebles. Asimismo, deberá indicarse si dichos consejeros ejecutivos pueden ser, y en su caso en qué supuestos y bajo qué condiciones, accionistas significativos de las citadas sociedades de sus grupos económico o de influencia.

b) Asegurar que el responsable del servicio de tasación sea totalmente ajeno a las unidades de compras y comerciales de la entidad, con adopción de las medidas necesarias para separar el servicio de tasación de los servicios comerciales y operativos de la organización, de modo que se garantice que aquel tome de manera autónoma sus decisiones referentes al ámbito de su actividad y se eviten conflictos de interés.

c) Evitar el trato directo de la sociedad de tasación y de sus profesionales tasadores con aquellos empleados o directivos de las sociedades de los grupos económico o de influencia que presten sus servicios para las unidades que, sin competencias específicas en el análisis o la gestión de riesgos, estén relacionadas con la concesión o comercialización de los préstamos o créditos hipotecarios.

10. Especificación de que la actuación de la sociedad o servicio de tasación en el ámbito de su actividad de tasación se debe regir exclusivamente por criterios técnicos.

11. Indicación de que ni el servicio de tasación o la sociedad de tasación, ni sus respectivos profesionales tasadores, aceptarán directrices, instrucciones, recomendaciones, presiones o informaciones relevantes de cualquier tipo, especialmente las procedentes de personas físicas o jurídicas que formen parte de los grupos económico o de influencia o de los directivos o empleados de aquellas, en relación con la actividad de tasación y, particularmente, con el resultado de esta. Además, en el caso de los servicios de tasación de entidades de crédito, se recogerá la especificación de que los departamentos operativos o comerciales de estas últimas no pueden promover la revisión del valor de tasación.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se entenderá por informaciones relevantes aquellas que, como las relativas al importe del préstamo o al de compraventa del bien, pudieran orientar el resultado de la valoración.

12. Expresión de las obligaciones de secreto que incumban a la sociedad o entidad de crédito, a sus administradores o directivos, profesionales y empleados, que habrán de incluir, al menos, las recogidas en el artículo 11 del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación.

13. Descripción del código o conjunto de reglas de conducta que, con el objetivo de prevenir conflictos de interés, se hayan aprobado para regular las relaciones de las sociedades y servicios de tasación y sus respectivos profesionales tasadores, sean vinculados o no, con los clientes de dichas sociedades o servicios de tasación. Estas reglas de conducta incorporarán, al menos, criterios sobre el ofrecimiento a clientes o el rechazo de regalos u obsequios de estos, que pudieran comprometer su independencia, así como la indicación de que los profesionales tasadores no podrán mantener comunicación directa con los clientes en relación con el valor del bien que se ha de tasar.

14. Otros contenidos:

a) Descripción de los criterios o políticas establecidos para evitar que las remuneraciones correspondientes a los directivos o administradores de la sociedad de tasación, así como la de sus empleados, se vinculen significativamente a los resultados de las personas físicas o jurídicas de su grupo de influencia o de aquellas sociedades de su grupo económico a las que presten servicios.

b) Descripción de los mecanismos establecidos para impedir que la remuneración de los miembros y responsables del servicio de tasación guarde relación significativa con el crédito hipotecario concedido por la entidad o su grupo económico y, en general, con el total del negocio captado.

c) Indicación de si el precio de las tasaciones efectuadas para o por encargo de las personas físicas o jurídicas de los grupos económico o de influencia se establece de igual forma que para el resto de las tasaciones.

d) Detalle de los procedimientos establecidos para impedir la transmisión de cualquier tipo de opiniones previas sobre el valor de tasación, tales como estimaciones o valoraciones orientativas que pudieran posibilitar el arbitraje en la selección de los servicios o sociedades de tasación. Asimismo, deberán describirse los procedimientos implantados en orden a asegurar que, en aquellos supuestos en que por necesidad justificada deban realizarse esas valoraciones previas, la sociedad o el servicio de tasación se abstenga, durante un período mínimo de seis meses, de realizar la tasación posterior de los mismos bienes, y deje constancia escrita de cada uno de estos casos y de los motivos que lo justificaron, en un archivo específico que quede a disposición del Banco de España.

e) Descripción de las políticas establecidas con la finalidad de rechazar encargos para cuya realización la sociedad o servicio de tasación carezca de la debida cualificación, bien por no contar con profesionales especializados o los medios técnicos necesarios, bien por falta de experiencia reciente ya sea en la valoración de bienes del mismo tipo o en la zona geográfica donde los bienes que se han de valorar se ubiquen.

f) Indicación de los procedimientos generalmente utilizados para asignar las tasaciones, especificando en particular si dicha asignación es centralizada y aleatoria. Asimismo, indicación de si existe alguna diferencia entre los referidos procedimientos generales y los específicamente utilizados para la asignación de los encargos procedentes de personas físicas o jurídicas de los grupos económico o de influencia, con expresión, en su caso, de las diferencias existentes.

g) Detalle de las estipulaciones establecidas para impedir que los accionistas de sociedades de tasación que posean intereses específicos en la promoción o comercialización de bienes inmuebles, o en actividades análogas, intervengan directa o indirectamente en la tasación de esos bienes, y que conozcan el resultado de dicha tasación antes de que esta se facture y entregue.

h) Descripción del procedimiento establecido para el seguimiento sistemático del grado de cumplimiento del propio reglamento, así como para la valoración de la eficacia de sus disposiciones en la preservación de la independencia de la sociedad o servicio de tasación.

i) Indicación de que los controles y auditorías internas de las áreas comerciales y operativas del grupo económico al que pertenezca la sociedad de tasación, o de la entidad de crédito con servicio propio de tasación, se realizarán de forma independiente de los que se efectúen sobre la sociedad o servicio de tasación.

j) En el supuesto de que accionistas o consejeros de la sociedad de tasación, u otros directivos de esta o del servicio de tasación, presten servicios como profesionales tasadores, vinculados o no, para la referida sociedad o servicio, descripción de las respectivas funciones.

k) Indicación de las reglas o contenidos de este reglamento que se harán públicos, con expresión del procedimiento que se utilizará para hacerlo.

Norma sexta. *Informe anual de la comisión técnica que deben constituir determinadas entidades de crédito.*

El informe anual que, sobre el cumplimiento de los requisitos de independencia a que se refiere la norma anterior, debe elaborar la comisión técnica de aquellas entidades de crédito que menciona el artículo 3.3 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, deberá incorporar, al menos, el siguiente contenido:

1. Identificación de los miembros de la propia comisión técnica, con indicación de su función y responsabilidades dentro del grupo económico al que pertenezca la entidad de crédito.
2. Requisitos de independencia asumidos por la entidad, con expresión detallada de cada una de las concretas normas y exigencias de que consten. En particular, se incluirá una copia o extracto del reglamento interno de conducta del servicio de tasación.
3. Detalle de la información que se facilita regularmente al servicio de tasación a efectos de dar cumplimiento a las estipulaciones incluidas en su reglamento interno de conducta.
4. Detalle del ámbito y profundidad de la verificación efectuada de los requisitos de independencia y de los criterios utilizados para su realización.
5. Grado de cumplimiento de los requisitos específicos de independencia a que se refiere el apartado 2 anterior.
6. Detalle de los incumplimientos hallados que se estimen de cierta relevancia, así como de las específicas medidas adoptadas en orden a su subsanación futura.»

Norma segunda. *Modificaciones de la Circular 3/1998, de 27 de enero.*

Se introducen las siguientes modificaciones en la Circular del Banco de España 3/1998, de 27 de enero, a las sociedades y servicios de tasación homologados, sobre información a rendir al Banco de España:

1. El primer párrafo del apartado 2.b) de la norma primera se sustituye por el siguiente texto:

«Dentro de los quince días siguientes a la celebración de la Junta General de Accionistas que las apruebe, remitirán las cuentas anuales individuales y, en su caso, consolidadas del ejercicio anterior, acompañadas de la certificación del acuerdo de la junta relativo a su aprobación y del informe de auditoría correspondiente.»

2. En el estado I se introducen las siguientes modificaciones:

a) En la partida 1.4 del activo se incluyen como desglose las partidas «1.4.1 Participaciones (2)» y «1.4.2 Resto de inversiones».

b) En la PRO MEMORIA se añaden las siguientes partidas: «4. Garantías financieras otorgadas», «5. Otros pasivos contingentes», «6. Activos de dudoso cobro (importe bruto)» y «7. Correcciones de valor realizadas para la cobertura de activos de dudoso cobro». Además, al final de las partidas 2 y 3 se añade «(3)».

c) La actual nota (2) pasa a ser la nota (4) y se añaden las notas (2) y (3), con el siguiente texto:

«(2) Si la entidad tuviese participaciones en empresas del grupo, multigrupo o asociadas, enviará junto con el balance una nota con la siguiente información de cada participada: número de identificación fiscal, nombre, porcentajes de participación y votos, nominal y valor contable de la participación, e indicación de si es una empresa del grupo, multigrupo o asociada.»

(3) Esta información incluirá los importes a nombre de los accionistas y de todas las personas físicas y jurídicas que sean partes vinculadas de los accionistas.»

3. En el estado II se añade una «PRO MEMORIA» con las siguientes partidas:

«1. Cantidades deducidas del importe neto de la cifra de negocios por *rappels* y conceptos similares» y «2. Otros gastos de explotación incurridos con entidades de crédito».

4. Los estados III, IV y V quedan sustituidos por los modelos que se incluyen como anejo en esta circular.

Norma tercera. *Modificaciones de la Circular 4/2004, de 22 de diciembre.*

Se introducen las siguientes modificaciones en la Circular del Banco de España 4/2004, de 22 de diciembre, a las entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros:

1. El tercer párrafo del apartado 5 de la sección C) de la norma decimocuarta queda redactado del siguiente modo:

«En el supuesto de inmuebles localizados en España, el valor razonable estimado por el consejo de administración de la entidad no podrá superar al valor hipotecario concluido por valoraciones efectuadas a partir de lo preceptuado en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, para la finalidad del artículo 2.a), realizadas por sociedades de tasación independientes inscritas en el Registro Oficial del Banco de España, siempre que cuenten con experiencia reciente en la localidad y tipo de inmueble que se está valorando. La independencia de la sociedad de tasación se entenderá cumplida cuando no sea parte vinculada con la entidad, en el sentido de la norma sexagésima segunda, y cuando los ingresos netos totales derivados de su relación de negocio con una entidad de crédito o el grupo económico de esta en el último ejercicio no sean superiores al 25% de los ingresos netos totales de la sociedad de tasación.»

2. Se añade una nueva sección S.7) en la norma sexagésima, con el siguiente texto:

«S.7) Documento sobre prácticas para la concesión responsable de préstamos y créditos a los consumidores.

74. En la memoria de las cuentas individuales deberá incluirse la nota a que se refiere el párrafo tercero del apartado 1 del artículo 29 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, en la que se dé cuenta del documento que recoja las prácticas para la concesión responsable de préstamos y créditos a los consumidores. La referida nota deberá incluir, al menos, mención sobre los siguientes extremos:

a) Indicación de la existencia del referido documento y de la fecha de aprobación de su última versión por el órgano de administración de la entidad.

b) Resumen del contenido del repetido documento, con mención de las políticas, métodos y procedimientos establecidos para asegurar prácticas que, en relación con la concesión responsable de préstamos y créditos a los consumidores, den cumplimiento a lo establecido en la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, así como en la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y

responsabilidad en la concesión de préstamos, específicamente en su norma duodécima.

c) Resumen de los mecanismos establecidos para el control del efectivo seguimiento de las referidas políticas, métodos y procedimientos.»

3. En el apartado 1 del anejo IX se añade un nuevo punto c) bis, con el siguiente contenido:

«c) bis. Incluir, en el supuesto de concesión de préstamos o créditos en moneda extranjera, unos protocolos de información adecuada sobre los riesgos que aquellos suponen para el prestatario. La información debe ser suficiente para que el prestatario pueda tomar decisiones fundadas y prudentes, y comprender al menos los efectos en las cuotas de una fuerte depreciación del euro y de un aumento del tipo de interés. Adicionalmente, deberán contar con una política de concesión de este tipo de préstamos que atienda primordialmente a la estructura de reembolso de estos y a la capacidad de los prestatarios para resistir perturbaciones adversas de los tipos de cambio y del tipo de interés, por lo que deberán abarcar reglas de concesión más estrictas en cuanto a la relación exigida entre el servicio de la deuda y la renta del prestatario y entre el importe del préstamo y el valor, en su caso, de la garantía.

Asimismo, deberán ofrecer a los prestatarios la inclusión de cláusulas contractuales o la contratación de productos financieros de cobertura de los riesgos de elevación de los tipos de interés y de cambio, con protocolos para resaltar, del modo que mejor reclame la atención del cliente, cualquier estipulación que tenga objetivos diferentes al mero establecimiento de límites superiores o techos a la variación de los citados tipos.»

Disposición transitoria primera.

Los servicios de tasación de las entidades de crédito existentes a la fecha de entrada en vigor de esta circular y las sociedades de tasación que a dicha fecha se encuentren en alguna de las situaciones previstas en el artículo 3.2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, deberán remitir al Banco de España la información a que se refiere la norma cuarta de la Circular del Banco de España 7/2010, de 30 de noviembre, a las entidades de crédito y sociedades y servicios de tasación homologados, sobre desarrollo de determinados aspectos del mercado hipotecario, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de la norma primera de la presente circular.

Disposición transitoria segunda.

Las sociedades de tasación deberán remitir los estados III, IV y V de la Circular 3/1998, de 27 de enero, correspondientes al período, sea este trimestral o semestral, en que se produzca la entrada en vigor de esta circular, ajustándose a las modificaciones incluidas en aquellos en la norma segunda. No obstante, la información que se ha de incluir en dichos estados que se refiera a tasaciones realizadas con anterioridad a dicha entrada en vigor podrá, exclusivamente en aquellos supuestos en que la entidad no pueda disponer de datos reales sin incurrir en costes desproporcionados, basarse en estimaciones fundadas.

Asimismo, las sociedades de tasación deberán remitir al Banco de España, con el formato modificado por la norma segunda de este texto, el estado III.1, Distribución de tasaciones, correspondiente a los trimestres naturales de 2014 que ya hubieran transcurrido a la entrada en vigor de esta circular, aun cuando ya lo hubieran enviado con anterioridad con el formato previo.

El plazo para la remisión de los estados a que se refieren los párrafos anteriores finalizará el 30 de noviembre de 2014.

Disposición final primera. *Modificación de la Circular 6/2010, de 28 de septiembre.*

Se modifica el segundo párrafo de la norma segunda de la Circular del Banco de España 6/2010, de 28 de septiembre, a entidades de crédito y entidades de pago, sobre publicidad de los servicios y productos bancarios, que queda redactado como sigue:

«Para el cálculo de la tasa anual equivalente (TAE) a que se refiere la letra a) del apartado 5 del artículo 4 de la Orden EHA/1718/2010, de 11 de junio, de regulación y control de la publicidad de los servicios y productos bancarios, se aplicarán las reglas establecidas en la norma decimotercera de la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos.»

Disposición final segunda. *Modificación de la Circular 2/2014, de 31 de enero.*

Se introducen las siguientes modificaciones en la Circular del Banco de España 2/2014, de 31 de enero, a las entidades de crédito, sobre el ejercicio de diversas opciones regulatorias contenidas en el Reglamento (UE) n.º 575/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de inversión, y por el que se modifica el Reglamento (UE) n.º 648/2012:

1. Se suprime el apartado 2 de la norma séptima.
2. Se añade una nueva norma séptima bis, con la siguiente redacción:

«Norma séptima bis. *Deducción de activos intangibles.*

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 469.1(a) del Reglamento (UE) n.º 575/2013, entre el 1 de enero de 2014 y el 31 de diciembre de 2017 las entidades deberán deducir de los elementos de capital de nivel 1 ordinario los porcentajes establecidos en el apartado 1 de la norma decimocuarta referidos a los importes de los activos intangibles a que se refiere el artículo 36.1(b) del Reglamento (UE) n.º 575/2013.
2. Los importes residuales no deducidos que resulten de la aplicación del párrafo anterior se deducirán de los elementos de capital de nivel 1.»
3. Se modifica el primer párrafo del apartado 1 de la norma decimocuarta, que queda redactado como sigue:

«1. El porcentaje aplicable a efectos de las normas séptima bis, octava, novena, décima, undécima y decimotercera será:»

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

La presente circular entrará en vigor el día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», salvo lo dispuesto en la norma primera, cuya entrada en vigor se producirá a los tres meses de esa publicación.

Madrid, 30 de julio de 2014.—El Gobernador del Banco de España, Luis María Linde de Castro.

ESTADO III.1

DISTRIBUCIÓN DE TASACIONES (1)

Correspondiente al trimestre de

TIPO DE TASACIONES	TASACIONES COMPLETAS											
	FINALIDAD DEL ART. 2º a) (12)						FINALIDADES DEL ART. 2º b) a d) (13)					
	NÚMERO DE TASACIONES (21)	VALOR DE TASACION (22)	SUPERFICIE UTILIZABLE, EN M²	NÚMERO DE TASACIONES (21)	VALOR DE TASACION (22)	SUPERFICIE UTILIZABLE, EN M²	NÚMERO DE TASACIONES (21)	VALOR DE TASACION (22)	SUPERFICIE UTILIZABLE, EN M²	NÚMERO DE TASACIONES (21)	VALOR DE TASACION (22)	SUPERFICIE UTILIZABLE, EN M²
METODOLOGÍAS DE LA ORDEN ECO/805/2003, DE 27 DE MARZO												
I TASACIONES DE BIENES INMUEBLES												
1 Terrenos. Total (2)												
<i>Del que: Terrenos de nivel urbanístico I</i>												
<i>Del que: Fincas rústicas</i>												
2 Edificios en proyecto (obra nueva o rehabilitación) (3)												
<i>Del que: Rehabilitación</i>												
3 Edificios y elementos de edificios en construcción o rehabilitación (4)												
3.1 De uso residencial de primera residencia												
3.2 De uso residencial de segunda residencia												
3.3 De oficinas												
3.4 De uso comercial												
3.5 Industriales												
3.6 Otros												
4 Edificios terminados (5)												
4.1 De uso residencial de primera residencia												
4.2 De uso residencial de segunda residencia												
4.3 De oficinas												
4.4 De uso comercial												
4.5 Industriales												
4.6 Otros												
5 Elementos de edificios terminados (6)												
5.1 Viviendas situadas en edificios o bloques												
5.2 Viviendas unifamiliares												
5.3 Oficinas												
5.4 Locales comerciales												
5.5 Otros (7)												
6 Inmuebles ligados a una actividad económica (8)												
6.1 Inmuebles en construcción o rehabilitación												
6.2 Inmuebles terminados												
7 Otras edificaciones (9)												
II OTRAS TASACIONES												
1 Maquinaria, instalaciones y otros bienes muebles												
2 Empresas												
3 Fondos de comercio, activos inmateriales, opciones, derechos y otros (10)												
III PRO MEMORIA: Patrimonios (11)												

ESTADO III.1 (cont.)

DISTRIBUCIÓN DE TASACIONES (1)

Correspondiente al trimestre de

TIPO DE TASACIONES	TASACIONES COMPLETAS (CONT.)				MODELOS AUTOMÁTICOS DE VALORACIÓN (16)				TASACIONES POR INTERNET (17)				
	METODOLOGÍAS DIFERENTES A LAS DE LA ORDEN (15)				NÚMERO DE TASACIONES (21)	VALOR DE TASACIÓN (22)	SUPERFICIE UTILIZABLE, EN M ²	NÚMERO DE TASACIONES (21)	VALOR DE TASACIÓN (22)	SUPERFICIE UTILIZABLE, EN M ²	NÚMERO DE TASACIONES (21)	VALOR DE TASACIÓN (22)	SUPERFICIE UTILIZABLE, EN M ²
	NÚMERO DE TASACIONES (21)	VALOR DE TASACIÓN (22)	SUPERFICIE UTILIZABLE, EN M ²										
I TASACIONES DE BIENES INMUEBLES													
1. Terrenos. Total (2)													
<i>Del que: Terrenos de nivel urbanístico I</i>													
<i>Del que: Fincas rústicas</i>													
2. Edificios en proyecto (obra nueva o rehabilitación) (3)													
<i>Del que: Rehabilitación</i>													
3. Edificios y elementos de edificios en construcción o rehabilitación (4)													
3.1 De uso residencial de primera residencia													
3.2 De uso residencial de segunda residencia													
3.3 De oficinas													
3.4 De uso comercial													
3.5 Industriales													
3.6 Otros													
4. Edificios terminados (5)													
4.1 De uso residencial de primera residencia													
4.2 De uso residencial de segunda residencia													
4.3 De oficinas													
4.4 De uso comercial													
4.5 Industriales													
4.6 Otros													
5. Elementos de edificios terminados (6)													
5.1 Viviendas situadas en edificios o bloques													
5.2 Viviendas unifamiliares													
5.3 Oficinas													
5.4 Locales comerciales													
5.5 Otros (7)													
6. Inmuebles ligados a una actividad económica (8)													
6.1 Inmuebles en construcción o rehabilitación													
6.2 Inmuebles terminados													
7. Otras edificaciones (9)													
II OTRAS TASACIONES													
1. Maquinaria, instalaciones y otros bienes muebles													
2. Empresas													
3. Fondos de comercio, activos inmateriales, opciones, derechos y otros (10)													
III PRO MEMORIA: Patrimonios (11)													

ESTADO III.1.1 (cont.)

DISTRIBUCIÓN DE TASACIONES (1)

Correspondiente al trimestre de

TIPO DE TASACIONES	ACTUALIZACIÓN DE TASACIONES (18)			VALORACIONES INTERMEDIAS DE OBRA (19)			RESTO DE TASACIONES (20)		
	NÚMERO DE TASACIONES (21)	VALOR DE TASACIÓN (22)	SUPERFICIE UTILIZABLE, EN M ²	NÚMERO DE TASACIONES (21)	VALOR DE TASACIÓN (22)	SUPERFICIE UTILIZABLE, EN M ²	NÚMERO DE TASACIONES (21)	VALOR DE TASACIÓN (22)	SUPERFICIE UTILIZABLE, EN M ²
I TASACIONES DE BIENES INMUEBLES									
1. Terrenos. Total (2)									
<i>Del que: Terrenos de nivel urbanístico I</i>									
<i>Del que: Fincas rústicas</i>									
2. Edificios en proyecto (obra nueva o rehabilitación) (3)									
<i>Del que: Rehabilitación</i>									
3. Edificios y elementos de edificios en construcción o rehabilitación (4)									
3.1 De uso residencial de primera residencia									
3.2 De uso residencial de segunda residencia									
3.3 De oficinas									
3.4 De uso comercial									
3.5 Industriales									
3.6 Otros									
4. Edificios terminados (5)									
4.1 De uso residencial de primera residencia									
4.2 De uso residencial de segunda residencia									
4.3 De oficinas									
4.4 De uso comercial									
4.5 Industriales									
4.6 Otros									
5. Elementos de edificios terminados (6)									
5.1 Viviendas situadas en edificios o bloques									
5.2 Viviendas unifamiliares									
5.3 Oficinas									
5.4 Locales comerciales									
5.5 Otros (7)									
6. Inmuebles ligados a una actividad económica (8)									
6.1 Inmuebles en construcción o rehabilitación									
6.2 Inmuebles terminados									
7. Otras edificaciones (9)									
II OTRAS TASACIONES									
1. Maquinaria, instalaciones y otros bienes muebles									
2. Empresas									
3. Fondos de comercio, activos inmateriales, opciones, derechos y otros (10)									
III PRO MEMORIA: Patrimonios (11)									

- (1) Se incluirán todas las tasaciones realizadas en el trimestre al que se refieren los datos, tengan o no las finalidades previstas en el artículo 2 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (en adelante, la Orden).
- (2) Tasaciones de todos los terrenos, tanto las de nivel urbanístico I como las de nivel urbanístico II. Las definiciones, incluida la de fincas rústicas, son las del artículo 4 de la Orden.
- (3) Edificios en proyecto, según se definen en el artículo 4 de la Orden.
- (4) Tasaciones de edificios, elementos de edificios y viviendas unifamiliares en construcción o rehabilitación, según se definen en el artículo 4 de la Orden. En esta categoría no se incluirán los inmuebles ligados a una actividad económica que figurarán en la línea 6.1 del apartado I. Como valor de tasación se indicará la valoración realizada bajo la hipótesis de edificio terminado. La adscripción a los distintos usos se efectuará de conformidad con la definición de "Edificio destinado a uso determinado" recogida en el artículo 4 de la Orden.
- (5) Tasaciones de edificios terminados en los que la unidad de tasación es el edificio completo. En esta categoría no se incluirán las viviendas unifamiliares ni los inmuebles ligados a una actividad económica, que figurarán, respectivamente, en las líneas 5.2 y 6.2 del apartado I. La adscripción a los distintos usos se efectuará de conformidad con la definición de "Edificio destinado a uso determinado" recogida en el artículo 4 de la Orden.
- (6) Tasaciones efectuadas a elementos de edificios, según se definen en el artículo 4 de la Orden, que se hayan valorado de forma independiente del edificio en el que se ubiquen, así como a viviendas unifamiliares, siempre que unos y otras estén terminados.
- (7) Elementos de edificios terminados no incluidos en las partidas anteriores. A modo de ejemplo, deberán incluirse aquí plazas de aparcamiento, trasteros, elementos comunes, etc., no incluidos como anejos de cualquiera de las otras tipologías.
- (8) Inmuebles que cumplen la siguiente definición del artículo 4 de la Orden: "Todo edificio, o elemento de edificio, de uso monovalente que está o puede estar vinculado a una explotación económica", que debe ser distinta de la mera explotación de su renta o valor inmobiliario. Para los inmuebles en construcción o rehabilitación, como valor de tasación se indicará la valoración realizada bajo la hipótesis de edificio terminado.
- (9) Incluye las tasaciones de obras de urbanización y de todo tipo de edificaciones, construcciones y obras no incluidas en otras líneas del apartado I.
- (10) Incluye la valoración de derechos tasados individualmente, pero no recogerá los derechos que ya figuren incluidos en las valoraciones de los inmuebles sobre los que recaen. Ejemplos de tasaciones que se han de incluir aquí, no citadas específicamente en el título, son las de derechos de usufructo, de superficie, concesiones administrativas, etc.
- (11) Se incluirá la valoración total, con independencia de su desglose en los distintos componentes, que se incluirán en los apartados I y II precedentes.
- (12) Informes de tasaciones completas, cualquiera que sea su destino, realizadas aplicando una metodología (métodos, requisitos y procedimientos) de las que establece la Orden para la finalidad contemplada en su artículo 2, letra a), incluidas las tasaciones con condicionantes, siempre que se haya realizado una inspección ocular, incluida la visita al interior del inmueble.
- (13) Informes de tasaciones completas, cualquiera que sea su destino, realizadas aplicando una metodología de las que establece la Orden para cualquiera de las finalidades contempladas en su artículo 2, letras b), c) y d).
- (14) Informes de tasaciones completas, cualquiera que sea su destino, realizadas aplicando una metodología de las que establece la Orden para la finalidad contemplada en su artículo 2, letra a), incluidas las tasaciones con condicionantes, cuando al efectuar la inspección ocular no se haya podido realizar una visita al interior del inmueble.
- (15) Informes de tasaciones completas realizadas aplicando una metodología diferente de las que contempla la Orden para las finalidades del artículo 2, incluidas aquellas en las que al efectuar la inspección ocular no se haya podido realizar una visita al interior del inmueble.
- (16) Informes de tasación que consisten en una revisión de la última tasación completa del activo utilizando modelos automáticos de valoración.
- (17) Informes realizados por Internet en los que la valoración del bien se facilita en tiempo real.
- (18) Actualizaciones de tasaciones según se definen en el artículo 4 de la Orden; es decir, toda revisión de una tasación anterior, emitida por la misma entidad tasadora antes de transcurrir dos años desde su fecha de emisión, en la que con referencia a la tasación anterior, se modifiquen las advertencias, los condicionantes o cualquiera de los valores que figuren en ella. Dicho plazo será de tres años para la finalidad contemplada en el artículo 2, letra b), conforme a lo establecido en el artículo 84.1 de la Orden.
- (19) Cualquiera de las valoraciones que se emiten con posterioridad a la tasación inicial y durante la construcción o rehabilitación de un bien inmueble, en los que se refleja el avance de las obras y el porcentaje de la obra ejecutada y cualquier otra circunstancia de la construcción que pueda afectar al valor de tasación. Su emisión no implica la actualización de los valores contenidos en la valoración inicial. Como valor de tasación se indicará el incremento neto del valor certificado.
- (20) Restantes trabajos de valoración no incluidos en las categorías anteriores.
- (21) El número de tasaciones coincide con el número de unidades de tasación según se definen en el apartado 1 de la norma tercera de la Circular del Banco de España 3/1988; es decir, 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 informes y certificados se incluya la valoración independiente de varias fincas registrales, se considerarán tantas unidades de tasación como fincas registrales, a menos que estas constituyan un edificio completo.
- (22) El valor de la tasación se expresará en miles de euros.

ESTADO III.2

DISTRIBUCIÓN DE LAS MAYORES TASACIONES (1)

	NÚMERO DE TASACIONES	VALOR DE TASACIÓN	SUPERFICIE UTILIZABLE, EN M ²	DESVIACIÓN TÍPICA DEL PRECIO POR M ² , EN EUROS (2)
I. TASACIONES DE BIENES INMUEBLES				
1 Terrenos-				
<i>Del que: Terrenos de nivel urbanístico I</i>				
<i>Del que: Fincas rústicas</i>				
2 Edificios en proyecto (obra nueva o rehabilitación)				
3 Edificios y elementos de edificios en construcción o rehabilitación				
3.1 De uso residencial de primera residencia				
3.2 De uso residencial de segunda residencia				
3.3 De oficinas				
3.4 De uso comercial				
3.5 Industriales				
3.6 Otros				
4 Edificios terminados				
4.1 De uso residencial de primera residencia				
4.2 De uso residencial de segunda residencia				
4.3 De oficinas				
4.4 De uso comercial				
4.5 Industriales				
4.6 Otros				
5 Elementos de edificios terminados				
5.1 Viviendas situadas en edificios o bloques				
5.2 Viviendas unifamiliares				
5.3 Oficinas				
5.4 Locales comerciales				
5.5 Otros				
6 Inmuebles ligados a una actividad económica				
6.1 Inmuebles en construcción o rehabilitación				
6.2 Inmuebles terminados				

(1) Total de las 10 tasaciones (o número menor realizado, en su caso) de mayor superficie de cada partida. Véanse las notas del estado III.1.

(2) Desviación típica de las tasaciones reseñadas en caso de alcanzarse 10 tasaciones.

ESTADO IV

DISTRIBUCIÓN DE LA CLIENTELA

Correspondiente al de de

	Total						Del que: vivienda (1)					
	Número de tasaciones			Valor de tasación, en miles de euros			Número de tasaciones			Valor de tasación, en miles de euros		
	Tasaciones completas	Tasaciones con modelos automáticos de valoración	Resto de tasaciones (2)	Tasaciones completas	Tasaciones con modelos automáticos de valoración	Resto de tasaciones (2)	Tasaciones completas	Tasaciones con modelos automáticos de valoración	Resto de tasaciones (2)	Tasaciones completas	Tasaciones con modelos automáticos de valoración	Resto de tasaciones (2)
1 Bancos (3) (4)												
2 Cajas de ahorros (3)												
3 Cooperativas de crédito												
4 Establecimientos financieros de crédito y sociedades de garantía recíproca (3)												
5 Entidades aseguradoras												
6 Administraciones y organismos públicos (5)												
7 Instituciones de inversión colectiva inmobiliaria												
8 Fondos de pensiones												
9 Sociedades de gestión de activos												
10 Otras personas jurídicas (5)												
11 Personas físicas												
TOTAL 1 A 11												

(1) Viviendas individuales situadas en edificios o bloques y viviendas unifamiliares (conceptos correspondientes a las partidas 5.1 y 5.2 del estado III.1).

(2) Se incluyen las tasaciones de bienes inmuebles que se informan en la columna de igual nombre del estado III.1.

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

(4) Incluye el Instituto de Crédito Oficial.

(5) Incluye Administración Central, Comunidades Autónomas, Corporaciones Locales, Entidades Gestoras de la Seguridad Social y Organismos Autónomos administrativos, comerciales o industriales.

(6) Incluye empresas públicas.

