

## I. DISPOSICIÓN XERAIS

### BANCO DE ESPAÑA

**8189** *Circular 3/2014, do 30 de xullo, do Banco de España, ás entidades de crédito e sociedades e servizos de taxación homologados, pola que se establecen medidas para fomentar a independencia da actividade de taxación mediante a modificación das circulares 7/2010, 3/1998 e 4/2004, e se exercen opcións regulatorias en relación coa dedución de activos intanxibles mediante a modificación da Circular 2/2014.*

A necesidade de fomentar a independencia das sociedades de taxación como requisito para favorecer, especialmente no ámbito do mercado hipotecario, a calidade das taxacións que estas realizan, foi claramente percibida polo lexislador en 2007 ao modificar, a través da Lei 41/2007, do 7 de decembro, o artigo 3 da Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario, establecendo a obrigaón de que aquelas sociedades de taxación que tivesen fortes relacións de negocio con entidades de crédito, ou accionarias con esas entidades ou outros accionistas con intereses no ámbito da promoción ou comercialización inmobiliaria, dispuxesen de determinados mecanismos para aseguraren a súa independencia profesional e previren conflitos de interese. Posteriormente, a Lei 1/2013, do 14 de maio, de medidas para reforzar a protección aos debedores hipotecarios, reestruturación de débeda e aluguer social, afondou nese obxectivo, modificando novamente a citada Lei 2/1981 para, entre outros propósitos, prohibir o mantemento por parte das entidades de crédito de participacións significativas en sociedades de taxación e facer máis estritos os requirimentos dos aludidos mecanismos favorecedores da independencia destas.

No mesmo sentido, esta circular pretende, a través do desenvolvemento dos citados mecanismos e do establecemento de regras adicionais de fomento da independencia da actividade de taxación, remover obstáculos que dificulten a adecuada valoración dos bens inmoables sobre os cales recae a garantía dos préstamos e créditos hipotecarios concedidos polas entidades de crédito. Estes mecanismos e regras concréntanse na incorporación das novas normas cuarta, quinta e sexta á Circular 7/2010, e na modificación da Circular 4/2004 que inclúe o punto 1 da norma terceira da presente circular. Especial relevancia, para os efectos devanditos, ten a nova norma quinta da Circular 7/2010, pola que se establece o contido mínimo do regulamento interno de conduta con que deben contar os servizos propios de taxación das entidades de crédito, así como aquelas sociedades de taxación a que se refire o punto 2 do citado artigo 3 da Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario, xa que ese regulamento se configura como mecanismo nuclear de promoción da independencia da actividade de taxación.

Así mesmo, aproveitouse o texto normativo para efectuar, sempre no ámbito da actividade de valoración de activos, determinadas melloras técnicas nos estados da Circular 3/1998 (norma segunda), relacionadas coa información que deben render ao Banco de España as sociedades e os servizos de taxación homologados.

Adicionalmente, incorpóranse novos contidos na norma sesaxésima e no anexo IX da Circular 4/2004, con obxecto, no primeiro caso, de unificar nesa norma todas as mencións ao contido preceptivo da memoria anual de actividades, especificando o contido mínimo da nota a que se refire o artigo 29.1 da Lei 2/2011, do 4 de marzo, de economía sustentable; e, no segundo, para completar a implantación das recomendacións da Xunta Europea de Risco Sistémico do 21 de setembro de 2011, sobre a concesión de préstamos en moeda estranxeira, iniciada a través da Circular 5/2012, do 27 de xuño, ás entidades de crédito e provedores de servizos de pagamento, sobre transparencia dos servizos bancarios e responsabilidade na concesión de préstamos. Por último, e aínda que non

constitúe o obxecto primordial da presente circular, por medio da súa disposición derradeira primeira modifícase tamén a Circular 6/2010, do 28 de setembro, ás entidades de crédito e entidades de pagamento, sobre publicidade dos servizos e produtos bancarios, co obxecto de referenciar adecuadamente as normas sobre o cálculo da TAE á Circular 5/2012, xa mencionada, que derogou a Circular 8/1990, do 7 de setembro, ás entidades de crédito, sobre transparencia das operacións e protección da clientela, a que se remitía a xa citada Circular 6/2010.

A diversidade de normas que se modifican entraña, correlativamente, unha variedade de títulos competenciais que habilitan para iso, sen prexuízo, por outra parte, da atribución xeral ao Banco de España das facultades de supervisión das entidades de crédito e das sociedades e servizos de taxación homologados –realizada pola Lei 10/2014, do 26 de xuño, de ordenación, supervisión e solvencia de entidades de crédito, e pola Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario, respectivamente–.

As modificacións introducidas na Circular 7/2010, do 30 de novembro, realízanse no marco das habilitacións normativas recollidas, por un lado, no punto 2 do artigo 3 da repetida Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario, e, por outro, no punto 2 da disposición derradeira terceira do Real decreto 775/1997, do 30 de maio, sobre o réxime xurídico de homologación dos servizos e sociedades de taxación. Este real decreto faculta igualmente, a través do punto 3 do seu artigo 15, o Banco de España para solicitar dos servizos e sociedades de taxación, de forma individual ou xeral, canta información resulte adecuada para o exercicio das súas competencias de supervisión, habilitación esta a cuxo amparo se modifica a Circular 3/1998, do 27 de xaneiro.

Polo que se refire ás modificacións efectuadas na Circular 4/2004, do 22 de decembro, ás entidades de crédito, sobre normas de información financeira pública e reservada, e modelos de estados financeiros, o seu encadramento normativo constitúe o artigo primeiro da Orde do 31 de marzo de 1989, pola que se faculta o Banco de España para establecer e modificar as normas contables das entidades de crédito.

Finalmente, mediante dúas disposicións derradeiras actualízase determinada referencia normativa incluída na Circular 6/2010, do 28 de setembro, ás entidades de crédito e entidades de pagamento, sobre publicidade dos servizos e produtos bancarios, e modifícase a Circular 2/2014, do 31 de xaneiro, ás entidades de crédito, sobre o exercicio de diversas opcións regulatorias contidas no Regulamento (UE) n.º 575/2013 do Parlamento Europeo e do Consello, do 26 de xuño de 2013, sobre os requisitos prudenciais das entidades de crédito e as empresas de investimento, e polo que se modifica o Regulamento (UE) n.º 648/2012, co propósito de unificar o tratamento da dedución dos activos intanxibles durante o período transitorio que establece o citado Regulamento (UE) n.º 575/2013.

En consecuencia, en uso das facultades que ten conferidas, o Consello de Goberno do Banco de España, por proposta da Comisión Executiva, e de acordo co Consello de Estado, aprobou a presente circular, que contén as seguintes normas:

*Norma primeira. Modificacións da Circular 7/2010, do 30 de novembro.*

Introdúcense as seguintes modificacións na Circular do Banco de España 7/2010, do 30 de novembro, ás entidades de crédito, sobre desenvolvemento de determinados aspectos do mercado hipotecario:

1. Engádense, como destinatarios da referida circular, as sociedades e servizos de taxación homologados polo que, en diante, a norma se identificará como «Circular do Banco de España 7/2010, do 30 de novembro, ás entidades de crédito e sociedades e servizos de taxación homologados sobre desenvolvemento de determinados aspectos do mercado hipotecario».

2. A norma primeira queda redactada do seguinte modo:

«Para os efectos establecidos no artigo 5.2.j) do Real decreto 716/2009, do 24 de abril, entenderase que son axencias de cualificación de riscos as definidas no

número 98), punto 1, do artigo 4 do Regulamento (UE) n.º 575/2013, do Parlamento Europeo e do Consello, do 26 de xuño de 2013, sobre os requisitos prudenciais das entidades de crédito e as empresas de servizos de investimento, e polo que se modifica o Regulamento (UE) n.º 648/2012.»

3. Engádense as seguintes novas normas, co contido que se indica:

«Norma cuarta. *Mecanismos para favorecer a independencia da actividade de taxación.*

Os servizos de taxación de entidades de crédito, así como as sociedades de taxación a que se refire o artigo 3.2 da Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario, deberán informar o Banco de España dos mecanismos que, a teor do indicado no citado precepto, establececen para favorecer a independencia da actividade de taxación e evitar conflitos de interese, e que ao menos deberán constar do regulamento interno de conduta a que se alude na norma seguinte. Esta información deberá mencionar o órgano interno que aprobese eses mecanismos e incluír unha descrición detallada deles.

A información a que se refire o parágrafo anterior deberá comunicarse ao Banco de España no prazo dun mes desde a creación dos servizos de taxación das entidades de crédito e, no caso das sociedades de taxación a que se refire o primeiro parágrafo do artigo 3.2 da Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario, non máis tarde do 31 de marzo do exercicio en que, de conformidade cos criterios establecidos na disposición derradeira terceira do Real decreto 775/1997, do 30 de maio, sobre o réxime xurídico de homologación dos servizos e sociedades de taxación, cumplan a condición prevista nel. Nos supostos a que se refire o parágrafo terceiro do artigo 3.2 da aludida lei, a repetida información deberá ser remitida polas sociedades de taxación afectadas no prazo dun mes desde o momento en que coñezan ou deban coñecer que se encontran comprendidas na situación a que se refire o citado parágrafo.

Calquera modificación dos mecanismos establecidos para favorecer a independencia da actividade de taxación e evitar conflitos de interese deberá ser, así mesmo, comunicada ao Banco de España no prazo dun mes contado desde a súa aprobación.

O Banco de España verificará a adecuación deses mecanismos e poderá requirir os servizos e sociedades de taxación, de maneira razoada, para que adopten as medidas adicionais que resulten necesarias co fin de preservar a súa independencia profesional.

Norma quinta. *Contido mínimo do regulamento interno de conduta.*

O regulamento interno de conduta que deben adoptar os servizos propios de taxación das entidades de crédito, así como aquelas sociedades de taxación a que se refire o artigo 3.2 da Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario, como mecanismo mínimo para favorecer a independencia da actividade de taxación e evitar conflitos de interese, incorporará ao menos o seguinte contido:

1. Circunstancias concretas que xeran a obrigação legal de contar co regulamento.
2. Principios e obxectivos que inspiran o regulamento.
3. Ámbito material do regulamento, con expresión de se este resulta de aplicación exclusivamente á actividade que teña como obxecto a taxación de bens inmobles que deban ter efecto nos casos a que se refire o artigo 1 do Real decreto 775/1997, do 30 de maio, sobre o réxime xurídico de homologación dos servizos e sociedades de taxación, ou ben se é tamén aplicable ao conxunto ou a unha parte do resto da actividade da sociedade ou servizo.

4. Ámbito subxectivo do regulamento, con delimitación dos distintos grupos de persoas a que resulta de aplicación, tales como profesionais (sexan ou non vinculados), membros do órgano de administración, resto de empregados ou representantes.

5. Consecuencias e, de ser o caso, penalizacións previstas para as persoas indicadas no punto anterior polo incumprimento das disposicións do regulamento.

6. Detalle do marco da relación profesional, financeira ou operativa dos servizos de taxación coa súa entidade de crédito e as sociedades do seu grupo económico, e das sociedades de taxación:

i) Coas entidades de crédito e outras persoas físicas ou xurídicas que formen parte do grupo de influencia da sociedade de taxación.

ii) Coa matriz e sociedades do grupo económico a que, de ser o caso, pertenza a sociedade de taxación.

A información a que se refire este punto deberá facer referencia ás unidades e cargos das sociedades ou servizos de taxación a través dos cales se canalicen a recepción dos encargos, a información sobre os servizos prestados e a entrega dos correspondentes informes de taxación.

Para os efectos desta circular presumirase a existencia dun grupo económico nos supostos previstos no artigo 42 do Código de comercio. Así mesmo, entenderase que forman parte do grupo de influencia das sociedades de taxación:

– A entidade ou entidades de crédito dun mesmo grupo económico cuxa relación de negocio total coa sociedade de taxación represente, individualmente ou no seu conxunto, ao menos un 10% dos ingresos netos totais desa sociedade, calculados de conformidade co disposto na disposición derradeira terceira do Real decreto 775/1997, do 30 de maio, sobre o réxime xurídico de homologación dos servizos e sociedades de taxación, que coincide co importe da partida 1 do estado II da Circular 3/1998, do 27 de xaneiro, do Banco de España, a sociedades e servizos de taxación homologados.

– As persoas físicas ou xurídicas que teñan intereses específicos na promoción ou comercialización de bens inmobles ou en actividades análogas e sexan accionistas de control, ou que exerzan unha influencia significativa na sociedade de taxación, así como as sociedades controladas ou nas cales exerzan unha influencia significativa tales accionistas. A existencia desa influencia significativa apreciarase tendo en conta os criterios definidos para o efecto na normativa contable en vigor.

7. Identificación da persoa responsable do servizo de taxación.

8. Indicación do órgano interno (consello de administración ou comisión delegada) da sociedade de taxación ou, no caso de servizos de taxación, da entidade de crédito que aproba o regulamento.

9. Detalle das incompatibilidades aplicables recollidas nos artigos 6 ou 10 (segundo se trate de sociedades ou servizos de taxación) e 13 (relativas aos profesionais) do Real decreto 775/1997, do 30 de maio, sobre o réxime xurídico de homologación dos servizos e sociedades de taxación, así como doutras incompatibilidades que, con carácter adicional a aquelas, resulten de aplicación á sociedade ou servizo de taxación, á persoa responsable dese servizo, aos taxadores vinculados, aos restantes taxadores, aos conselleiros e directivos da sociedade de taxación e ao resto de empregados.

Especificamente, deberán detallarse, respecto desas incompatibilidades, ao menos as medidas adoptadas para:

a) Evitar que os membros do consello de administración da sociedade de taxación que teñan funcións executivas manteñan relación profesional ou laboral coas persoas físicas ou xurídicas do seu grupo de influencia ou con aquelas

sociedades do seu grupo económico, ás cales a sociedade de taxación preste servizos e que estean directamente relacionadas coa actividade crediticia ou de promoción de inmobles. Así mesmo, deberase indicar se eses conselleiros executivos poden ser e, de ser o caso en que supostos e baixo que condicións, accionistas significativos das citadas sociedades dos seus grupos económico ou de influencia.

b) Asegurar que o responsable do servizo de taxación sexa totalmente alleo ás unidades de compras e comerciais da entidade, con adopción das medidas necesarias para separar o servizo de taxación dos servizos comerciais e operativos da organización, de modo que se garanta que aquel tome de maneira autónoma as súas decisións referentes ao ámbito da súa actividade e se eviten conflitos de interese.

c) Evitar o trato directo da sociedade de taxación e dos seus profesionais taxadores con aqueles empregados ou directivos das sociedades dos grupos económico ou de influencia que presten os seus servizos para as unidades que, sen competencias específicas na análise ou na xestión de riscos, estean relacionadas coa concesión ou comercialización dos préstamos ou créditos hipotecarios.

10. Especificación de que a actuación da sociedade ou servizo de taxación no ámbito da súa actividade de taxación se debe rexer exclusivamente por criterios técnicos.

11. Indicación de que nin o servizo de taxación ou a sociedade de taxación, nin os seus respectivos profesionais taxadores aceptarán directrices, instrucións, recomendacións, presións ou informacións relevantes de calquera tipo, especialmente as procedentes de persoas físicas ou xurídicas que formen parte dos grupos económico ou de influencia, ou dos directivos ou empregados daquelas, en relación coa actividade de taxación e, particularmente, co resultado desta. Ademais, no caso dos servizos de taxación de entidades de crédito, recollerase a especificación de que os departamentos operativos ou comerciais destas últimas non poden promover a revisión do valor de taxación.

Para os efectos do disposto no parágrafo anterior, entenderanse como informacións relevantes aquelas que, como as relativas ao importe do préstamo ou ao de compravenda do ben, poidan orientar o resultado da valoración.

12. Expresión das obrigacións de segredo que incumban á sociedade ou entidade de crédito, aos seus administradores ou directivos, profesionais e empregados, que deberán incluír, ao menos, as recollidas no artigo 11 do Real decreto 775/1997, do 30 de maio, sobre o réxime xurídico de homologación dos servizos e sociedades de taxación.

13. Descrición do código ou conxunto de regras de conduta que, co obxectivo de previr conflitos de interese, se aprobasen para regular as relacións das sociedades e servizos de taxación e os seus respectivos profesionais taxadores, sexan vinculados ou non, cos clientes das ditas sociedades ou servizos de taxación. Estas regras de conduta incorporarán, ao menos, criterios sobre o ofrecemento a clientes ou o rexeitamento de regalos ou obsequios destes, que poidan comprometer a súa independencia, así como a indicación de que os profesionais taxadores non poderán manter comunicación directa cos clientes en relación co valor do ben que se debe taxar.

14. Outros contidos:

a) Descrición dos criterios ou políticas establecidos para evitar que as remuneracións correspondentes aos directivos ou administradores da sociedade de taxación, así como a dos seus empregados, se vinculen significativamente aos resultados das persoas físicas ou xurídicas do seu grupo de influencia ou daquelas sociedades do seu grupo económico ás cales presten servizos.



b) Descrición dos mecanismos establecidos para impedir que a remuneración dos membros e responsables do servizo de taxación garde relación significativa co crédito hipotecario concedido pola entidade ou polo seu grupo económico e, en xeral, co total do negocio captado.

c) Indicación de se o prezo das taxacións efectuadas para ou por encarga das persoas físicas ou xurídicas dos grupos económico ou de influencia se establece de igual forma que para o resto das taxacións.

d) Detalle dos procedementos establecidos para impedir a transmisión de calquera tipo de opinións previas sobre o valor de taxación, tales como estimacións ou valoracións orientativas que poidan posibilitar a arbitrase na selección dos servizos ou sociedades de taxación. Así mesmo, deberanse describir os procedementos implantados para asegurar que, naqueles supostos en que por necesidade xustificada deban realizarse esas valoracións previas, a sociedade ou o servizo de taxación se absteña, durante un período mínimo de seis meses, de realizar a taxación posterior dos mesmos bens, e deixe constancia escrita de cada un destes casos e dos motivos que o xustificaron nun arquivo específico que quede á disposición do Banco de España.

e) Descrición das políticas establecidas coa finalidade de rexeitar encargos para cuxa realización a sociedade ou servizo de taxación careza da debida cualificación, ben por non contar con profesionais especializados ou cos medios técnicos necesarios, ben por falta de experiencia recente xa sexa na valoración de bens do mesmo tipo ou na zona xeográfica onde os bens que se van valorar se localicen.

f) Indicación dos procedementos xeralmente utilizados para asignar as taxacións especificando, en particular, se esa asignación é centralizada e aleatoria. Así mesmo, indicación de se existe algunha diferenza entre os referidos procedementos xerais e os especificamente utilizados para a asignación dos encargos procedentes de persoas físicas ou xurídicas dos grupos económico ou de influencia, con expresión, de ser o caso, das diferenzas existentes.

g) Detalle das estipulacións establecidas para impedir que os accionistas de sociedades de taxación que posúan intereses específicos na promoción ou comercialización de bens inmoables, ou en actividades análogas, interveñan directa ou indirectamente na taxación deses bens, e que coñezan o resultado de tal taxación antes de que esta se facture e entregue.

h) Descrición do procedemento establecido para o seguimento sistemático do grao de cumprimento do propio regulamento, así como para a valoración da eficacia das súas disposicións na preservación da independencia da sociedade ou servizo de taxación.

i) Indicación de que os controis e auditorías internas das áreas comerciais e operativas do grupo económico a que pertenza a sociedade de taxación, ou da entidade de crédito con servizo propio de taxación, se realizarán de forma independente dos que se efectúen sobre a sociedade ou servizo de taxación.

j) No suposto de que accionistas ou conselleiros da sociedade de taxación, ou outros directivos desta ou do servizo de taxación, presten servizos como profesionais taxadores, vinculados ou non, para a referida sociedade ou servizo, descrición das respectivas funcións.

k) Indicación das regras ou contidos deste regulamento que se farán públicos, con expresión do procedemento que se utilizará para facelo.

*Norma sexta. Informe anual da comisión técnica que deben constituír determinadas entidades de crédito.*

O informe anual que, sobre o cumprimento dos requisitos de independencia a que se refire a norma anterior, debe elaborar a comisión técnica daquelas entidades de crédito que menciona o artigo 3.3 da Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario, deberá incorporar, ao menos, o seguinte contido:

1. Identificación dos membros da propia comisión técnica, con indicación da súa función e responsabilidades dentro do grupo económico a que pertenza a entidade de crédito.
2. Requisitos de independencia asumidos pola entidade, con expresión detallada de cada unha das concretas normas e exixencias de que consten. En particular, incluírase unha copia ou extracto do regulamento interno de conduta do servizo de taxación.
3. Detalle da información que se facilita regularmente ao servizo de taxación para os efectos de dar cumprimento ás estipulacións incluídas no seu regulamento interno de conduta.
4. Detalle do ámbito e profundidade da verificación efectuada dos requisitos de independencia e dos criterios utilizados para a súa realización.
5. Grao de cumprimento dos requisitos específicos de independencia a que se refire o punto 2 anterior.
6. Detalle dos incumprimentos atopados que se consideren de certa relevancia, así como das específicas medidas adoptadas para a súa corrección futura.»

Norma segunda. *Modificacións da Circular 3/1998, do 27 de xaneiro.*

Introdúcense as seguintes modificacións na Circular do Banco de España 3/1998, do 27 de xaneiro, ás sociedades e servizos de taxación homologados, sobre información que se debe render ao Banco de España:

1. O primeiro parágrafo do punto 2.b) da norma primeira substitúese polo seguinte texto:

«Dentro dos quince días seguintes ao da celebración da xunta xeral de accionistas que as aprobe, remitirán as contas anuais individuais e, de ser o caso, consolidadas do exercicio anterior, acompañadas da certificación do acordo da xunta relativo á súa aprobación e do informe de auditoría correspondente.»

2. No estado I introdúcense as seguintes modificacións:
  - a) Na partida 1.4 do activo inclúense como detalle as partidas «1.4.1 Participacións (2)» e «1.4.2 Resto de investimentos».
  - b) Na PRO MEMORIA engádense as seguintes partidas: «4. Garantías financeiras outorgadas», «5. Outros pasivos continxentes», «6. Activos de dubidoso cobramento (importe bruto)» e «7. Correccións de valor realizadas para a cobertura de activos de dubidoso cobramento». Ademais, ao final das partidas 2 e 3 engádense «(3)».
  - c) A actual nota (2) pasa a ser a nota (4) e engádense as notas (2) e (3) co seguinte texto:

«(2) Se a entidade tivese participacións en empresas do grupo, multigrupo ou asociadas, enviará xunto co balance unha nota coa seguinte información de cada participada: número de identificación fiscal, nome, porcentaxes de participación e votos, nominal e valor contable da participación, e indicación de se é unha empresa do grupo, multigrupo ou asociada.

(3) Esta información incluírá os importes a nome dos accionistas e de todas as persoas físicas e xurídicas que sexan partes vinculadas dos accionistas.»

3. No estado II engádense unha «PRO MEMORIA» coas seguintes partidas:
  - «1. Cantidades deducidas do importe neto da cifra de negocios por *rappels* e conceptos similares» e «2. Outros gastos de explotación incorridos con entidades de crédito».

4. Os estados III, IV e V quedan substituídos polos modelos que se inclúen como anexo nesta circular.

Norma terceira. *Modificacións da Circular 4/2004, do 22 de decembro.*

Introdúcense as seguintes modificacións na Circular do Banco de España 4/2004, do 22 de decembro, ás entidades de crédito, sobre normas de información financeira pública e reservada, e modelos de estados financeiros:

1. O terceiro parágrafo do punto 5 da sección C) da norma décimo cuarta queda redactado do seguinte modo:

«No suposto de inmobles localizados en España, o valor razoable estimado polo consello de administración da entidade non poderá superar o valor hipotecario concluído por valoracións efectuadas a partir do preceptuado na Orde ECO/805/2003, do 27 de marzo, sobre normas de valoración de bens inmobles e de determinados dereitos para certas finalidades financeiras, para a finalidade do artigo 2.a), realizadas por sociedades de taxación independentes inscritas no Rexistro Oficial do Banco de España, sempre que contén con experiencia recente na localidade e tipo de inmovible que se está valorando. A independencia da sociedade de taxación entenderase cumprida cando non sexa parte vinculada coa entidade, no sentido da norma sesaxésimo segunda, e cando os ingresos netos totais derivados da súa relación de negocio cunha entidade de crédito ou co grupo económico desta no último exercicio non sexan superiores ao 25% dos ingresos netos totais da sociedade de taxación.»

2. Engádesse unha nova sección S.7) na norma sesaxésima, co seguinte texto:

«S.7) Documento sobre prácticas para a concesión responsable de préstamos e créditos aos consumidores.

74. Na memoria das contas individuais deberase incluír a nota a que se refire o parágrafo terceiro do punto 1 do artigo 29 da Lei 2/2011, do 4 de marzo, de economía sustentable, na cal se dea conta do documento que recolla as prácticas para a concesión responsable de préstamos e créditos aos consumidores. A referida nota deberá incluír, ao menos, mención sobre os seguintes aspectos:

a) Indicación da existencia do referido documento e da data de aprobación da súa última versión polo órgano de administración da entidade.

b) Resumo do contido do repetido documento, con mención das políticas, métodos e procedementos establecidos para asegurar prácticas que, en relación coa concesión responsable de préstamos e créditos aos consumidores, dean cumprimento ao establecido na Orde EHA/2899/2011, do 28 de outubro, de transparencia e protección do cliente de servizos bancarios, así como na Circular do Banco de España 5/2012, do 27 de xuño, a entidades de crédito e provedores de servizos de pagamento, sobre transparencia dos servizos bancarios e responsabilidade na concesión de préstamos, especificamente na súa norma décimo segunda.

c) Resumo dos mecanismos establecidos para o control do efectivo seguimento das referidas políticas, métodos e procedementos.»

3. No punto 1 do anexo IX engádesse un novo punto c) bis, co seguinte contido:

«c) bis. Incluír, no suposto de concesión de préstamos ou créditos en moeda estranxeira, uns protocolos de información adecuada sobre os riscos que aqueles supoñen para o prestameiro. A información debe ser suficiente para que o prestatario poida tomar decisións fundadas e prudentes, e comprender ao menos os efectos nas cotas dunha forte depreciación do euro e dun aumento do tipo de



xuro. Adicionalmente, deberán contar cunha política de concesión deste tipo de préstamos que atenda primordialmente á estrutura de reembolso destes e á capacidade dos prestameiros para resistiren perturbacións adversas dos tipos de cambio e do tipo de xuro, polo que deberán incluír regras de concesión máis estritas en canto á relación exixida entre o servizo da débeda e a renda do prestameiro, e entre o importe do préstamo e o valor, de ser o caso, da garantía.

Así mesmo, deberán ofrecer aos prestameiros a inclusión de cláusulas contractuais ou a contratación de produtos financeiros de cobertura dos riscos de elevación dos tipos de xuro e de cambio, con protocolos para salientar, do modo que mellor reclame a atención do cliente, calquera estipulación que teña obxectivos diferentes ao mero establecemento de límites superiores ou teitos á variación dos citados tipos.»

#### Disposición transitoria primeira.

Os servizos de taxación das entidades de crédito existentes na data de entrada en vigor desta circular e as sociedades de taxación que na dita data se encontren nalgunha das situacións previstas no artigo 3.2 da Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario, deberán remitir ao Banco de España a información a que se refire a norma cuarta da Circular do Banco de España 7/2010, do 30 de novembro, ás entidades de crédito e sociedades e servizos de taxación homologados, sobre desenvolvemento de determinados aspectos do mercado hipotecario, no prazo dun mes desde a entrada en vigor da norma primeira da presente circular.

#### Disposición transitoria segunda.

As sociedades de taxación deberán remitir os estados III, IV e V da Circular 3/1998, do 27 de xaneiro, correspondentes ao período, sexa este trimestral ou semestral, en que se produza a entrada en vigor desta circular, axustándose ás modificacións incluídas naqueles na norma segunda. Non obstante, a información que se debe incluír nos ditos estados que se refira a taxacións realizadas con anterioridade a tal entrada en vigor poderá, exclusivamente naqueles supostos en que a entidade non poida dispor de datos reais sen incorrer en custos desproporcionados, basearse en estimacións fundadas.

Así mesmo, as sociedades de taxación deberán remitir ao Banco de España, co formato modificado pola norma segunda deste texto, o estado III.1, Distribución de taxacións, correspondente aos trimestres naturais de 2014 que xa transcorresen no momento da entrada en vigor desta circular, mesmo cando xa o enviasen con anterioridade co formato previo.

O prazo para a remisión dos estados a que se refiren os parágrafos anteriores finalizará o 30 de novembro de 2014.

#### Disposición derradeira primeira. *Modificación da Circular 6/2010, do 28 de setembro.*

Modifícase o segundo parágrafo da norma segunda da Circular do Banco de España 6/2010, do 28 de setembro, a entidades de crédito e entidades de pagamento, sobre publicidade dos servizos e produtos bancarios, que queda redactado como segue:

«Para o cálculo da taxa anual equivalente (TAE) a que se refire a letra a) do punto 5 do artigo 4 da Orde EHA/1718/2010, do 11 de xuño, de regulación e control da publicidade dos servizos e produtos bancarios, aplicaranse as regras establecidas na norma décimo terceira da Circular do Banco de España 5/2012, do 27 de xuño, sobre transparencia dos servizos bancarios e responsabilidade na concesión de préstamos.»

Disposición derradeira segunda. *Modificación da Circular 2/2014, do 31 de xaneiro.*

Introdúcense as seguintes modificacións na Circular do Banco de España 2/2014, do 31 de xaneiro, ás entidades de crédito, sobre o exercicio de diversas opcións regulatorias contidas no Regulamento (UE) n.º 575/2013 do Parlamento Europeo e do Consello, do 26 de xuño de 2013, sobre os requisitos prudenciais das entidades de crédito e das empresas de investimento, e polo que se modifica o Regulamento (UE) n.º 648/2012:

1. Suprímese o punto 2 da norma sétima.
2. Engádesse unha nova norma sétima bis, coa seguinte redacción:

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

1. De acordo co disposto no artigo 469.1(a) do Regulamento (UE) n.º 575/2013, entre o 1 de xaneiro de 2014 e o 31 de decembro de 2017, as entidades deberán deducir dos elementos de capital de nivel 1 ordinario as porcentaxes establecidas no punto 1 da norma décimo cuarta referidas aos importes dos activos intangibles a que se refire o artigo 36.1(b) do Regulamento (UE) n.º 575/2013.

2. Os importes residuais non deducidos que resulten da aplicación do parágrafo anterior deduciranse dos elementos de capital de nivel 1.»

3. Modifícase o primeiro parágrafo do punto 1 da norma décimo cuarta, que queda redactado como segue:

«1. A porcentaxe aplicable para efectos das normas sétima bis, oitava, novena, décima, décimo primeira e décimo terceira será:»

Disposición derradeira terceira. *Entrada en vigor.*

A presente circular entrará en vigor o día da súa publicación no «Boletín Oficial del Estado», salvo o disposto na norma primeira, cuxa entrada en vigor se producirá aos tres meses desa publicación.

Madrid, 30 de xullo de 2014.–O gobernador do Banco de España, Luis María Linde de Castro.

ESTADO III.1

## DISTRIBUCIÓN DE TAXACIÓNS (1)

Correspondente ao ..... trimestre de .....

TIPO DE TAXACIÓNS	TAXACIÓNS COMPLETAS							
	MÉTODOLOXÍAS DA ORDE ECO/805/2003, DO 27 DE MARZO							
	FINALIDADE DO ART. 2.a) (1.2)		FINALIDADES DO ART. 2.b) a d) (1.3)		SEN VISITA AO INTERIOR (1.4)			
NÚMERO DE TAXACIÓNS (2.1)	VALOR DE TAXACIÓN (2.2)	SUPERFICIE UTILIZABLE, EN M <sup>2</sup>	NÚMERO DE TAXACIÓNS (2.1)	VALOR DE TAXACIÓN (2.2)	SUPERFICIE UTILIZABLE, EN M <sup>2</sup>	NÚMERO DE TAXACIÓNS (2.1)	VALOR DE TAXACIÓN (2.2)	SUPERFICIE UTILIZABLE, EN M <sup>2</sup>
<b>I TAXACIÓNS DE BENS INMOBLES</b>								
1 Terreos. Total (2)								
<i>Do que: Terreos de nivel urbanístico I</i>								
<i>Do que: Predios rústicos</i>								
2 Edificios en proxecto (obra nova ou rehabilitación) (3)								
<i>Do que: Rehabilitación</i>								
3 Edificios e elementos de edificios en construción ou rehabilitación (4)								
3.1 De uso residencial de primeira residencia								
3.2 De uso residencial de segunda residencia								
3.3 De oficinas								
3.4 De uso comercial								
3.5 Industriais								
3.6 Outros								
4 Edificios terminados (5)								
4.1 De uso residencial de primeira residencia								
4.2 De uso residencial de segunda residencia								
4.3 De oficinas								
4.4 De uso comercial								
4.5 Industriais								
4.6 Outros								
5 Elementos de edificios terminados (6)								
5.1 Vivendas situadas en edificios ou bloques								
5.2 Vivendas unifamiliares								
5.3 Oficinas								
5.4 Locais comerciais								
5.5 Outros (7)								
6 Inmobles ligados a unha actividade económica (8)								
6.1 Inmobles en construción ou rehabilitación								
6.2 Inmobles terminados								
7 Outras edificacións (9)								
<b>II OUTRAS TAXACIÓNS</b>								
1 Maquinaria, instalacións e outros bens móbiles								
2 Empresas								
3 Fondos de comercio, activos in materiais, opcións, dereitos e outros (10)								
<b>III PRO MEMORIA: Patrimonios (11)</b>								







- (1) Inclúranse todas as taxacións realizadas no trimestre a que se refiren os datos, teñan ou non as finalidades previstas no artigo 2 da Orde ECO/805/2003, do 27 de marzo, sobre normas de valoración de bens inmobles e de determinados dereitos para certas finalidades financeiras (en diante, a Orde).
- (2) Taxacións de todos os terreos, tanto as de nivel urbanístico I como as de nivel urbanístico II. As definicións, incluída a de predios rústicos, son as do artigo 4 da Orde.
- (3) Edificios en proxecto, segundo se definen no artigo 4 da Orde.
- (4) Taxacións de edificios, elementos de edificios e vivendas unifamiliares en construción ou rehabilitación, segundo se definen no artigo 4 da Orde. Nesta categoría non se inclúiran os inmobles ligados a unha actividade económica que figurarán na liña 6.1 do punto I. Como valor de taxación indicárase a valoración realizada baixo a hipótese de edificio terminado. A adscripción aos distintos usos efectuarase de conformidade coa definición de "edificio destinado a uso determinado" recollida no artigo 4 da Orde.
- (5) Taxacións de edificios terminados en que a unidade de taxación é o edificio completo. Nesta categoría non se inclúiran as vivendas unifamiliares nin os inmobles ligados a unha actividade económica, que figurarán, respectivamente, nas liñas 5.2 e 6.2 do punto I. A adscripción aos distintos usos efectuarase de conformidade coa definición de "edificio destinado a uso determinado" recollida no artigo 4 da Orde.
- (6) Taxacións efectuadas a elementos de edificios, segundo se definen no artigo 4 da Orde, que se valorasen de forma independente do edificio en que se sitúen, así como a vivendas unifamiliares, sempre que uns e outras estean terminados.
- (7) Elementos de edificios terminados non incluídos nas partidas anteriores. A modo de exemplo, deberánse incluír aquí prazas de aparcamento, rochos, elementos comúns, etc., non incluídos como anexos de calquera das outras tipoloxías.
- (8) Inmobles que cumpren a seguinte definición do artigo 4 da Orde: "Todo edificio, ou elemento de edificio, de uso monovalente que está ou pode estar vinculado a unha explotación económica", que debe ser distinta da mera explotación da súa renda ou valor inmobiliario. Para os inmobles en construción ou rehabilitación, como valor de taxación indicárase a valoración realizada baixo a hipótese de edificio terminado.
- (9) Inclúe as taxacións de obras de urbanización e de todo tipo de edificacións, construcións e obras non incluídas noutras liñas do punto I.
- (10) Inclúe a valoración de dereitos taxados individualmente, pero non recollerá os dereitos que xa figuren incluídos nas valoracións dos inmobles sobre os cales recaen. Exemplos de taxacións que se deben incluír aquí, non citadas especificamente no título, son as de dereitos de usufruto, de superficie, concesións administrativas, etc.
- (11) Inclúranse a valoración total, con independencia da súa desagregación nos distintos compoñentes, que se inclúiran nos puntos I e II precedentes.
- (12) Informes de taxacións completas, calquera que sexa o seu destino, realizadas aplicando unha metodoloxía (métodos, requisitos e procedementos) das que establece a Orde para a finalidade recollida no seu artigo 2, letra a), incluídas as taxacións con condicionantes, sempre que se realizase unha inspección ocular, incluída a visita ao interior do inmoble.
- (13) Informes de taxacións completas, calquera que sexa o seu destino, realizadas aplicando unha metodoloxía das que establece a Orde para calquera das finalidades recollidas no seu artigo 2, letras b), c) e d).
- (14) Informes de taxacións completas, calquera que sexa o seu destino, realizadas aplicando unha metodoloxía das que establece a Orde para a finalidade recollida no seu artigo 2, letra a), incluídas as taxacións con condicionantes cando, ao efectuar a inspección ocular, non se puidese realizar unha visita ao interior do inmoble.
- (15) Informes de taxacións completas realizadas aplicando unha metodoloxía diferente das que recolle a Orde para as finalidades do artigo 2, incluídas aquelas nas cales, ao efectuar a inspección ocular, non se puidese realizar unha visita ao interior do inmoble.
- (16) Informes de taxación que consisten nunha revisión da última taxación completa do activo utilizando modelos automáticos de valoración.
- (17) Informes realizados por internet en que a valoración do ben se facilita en tempo real.
- (18) Actualizacións de taxacións segundo se definen no artigo 4 da Orde; é dicir, toda revisión dunha taxación anterior, emitida pola mesma entidade taxadora antes de transcorreren dous anos desde a súa data de emisión, en que con referencia á taxación anterior, se modifiquen as advertencias, os condicionantes ou calquera dos valores que figuren nela. Este prazo será de tres anos para a finalidade recollida no artigo 2, letra b), conforme o establecido no artigo 84.1 da Orde.
- (19) Calquera das valoracións que se emiten con posterioridade á taxación inicial e durante a construción ou rehabilitación dun ben inmoble, nos cales se reflicte o avance das obras e a porcentaxe da obra executada e calquera outra circunstancia da construción que poida afectar o valor de taxación. A súa emisión non implica a actualización dos valores contidos na valoración inicial. Como valor de taxación indicárase o incremento neto do valor certificado.
- (20) Restantes traballos de valoración non incluídos nas categorías anteriores.
- (21) O número de taxacións coincide co número de unidades de taxación segundo se definen no punto 1 da norma terceira da Circular do Banco de España 3/1988; é dicir, cada un dos expedientes de valoración realizados por unha sociedade ou servizo de taxación que constitúa un informe e certificado de taxación individualizado; porén, cando nos ditos informes e certificados se inclúa a valoración independente de varios predios rexistrados, consideraranse tantas unidades de taxación como predios rexistrados, a menos que estes constitúan un edificio completo.
- (22) O valor da taxación expresárase en miles de euros.

## ESTADO III.2

## DISTRIBUCIÓN DAS MAIORES TAXACIÓNS (1)

	NÚMERO DE TAXACIÓNS	VALOR DE TAXACIÓ	SUPERFICIE UTILIZABLE, EN M <sup>2</sup>	DESVIACIÓN TÍPICA DO PREZO POR M <sup>2</sup> , EN EUROS (2)
<b>I. TAXACIÓNS DE BENS INMOBLES</b>				
1 Terreos→				
<i>Do que: Terreos de nivel urbanístico I</i>				
<i>Do que: Predios rústicos</i>				
2 Edificios en proxecto (obra nova ou rehabilitación)				
3 Edificios e elementos de edificios en construción ou rehabilitación				
3.1 De uso residencial de primeira residencia				
3.2 De uso residencial de segunda residencia				
3.3 De oficinas				
3.4 De uso comercial				
3.5 Industriais				
3.6 Outros				
4 Edificios terminados				
4.1 De uso residencial de primeira residencia				
4.2 De uso residencial de segunda residencia				
4.3 De oficinas				
4.4 De uso comercial				
4.5 Industriais				
4.6 Outros				
5 Elementos de edificios terminados				
5.1 Vivendas situadas en edificios ou bloques				
5.2 Vivendas unifamiliares				
5.3 Oficinas				
5.4 Locais comerciais				
5.5 Outros				
6 Inmobles ligados a unha actividade económica				
6.1 Inmobles en construción ou rehabilitación				
6.2 Inmobles terminados				

(1) Total das 10 taxacións (o número menor realizado, de ser o caso) de maior superficie de cada partida. Véxanse as notas do estado III.1.

(2) Desviación típica das taxacións sinaladas en caso de se alcanzar 10 taxacións.

## ESTADO IV

## DISTRIBUCIÓN DA CLIENTELA

Correspondente ao .... de ..... de .....

	Total				Do que: vivienda (1)			
	Número de taxacións		Valor de taxación, en miles de euros		Número de taxacións		Valor de taxación, en miles de euros	
	Taxacións completas	Taxacións con modelos automáticos de valoración	Resto de taxacións (2)	Taxacións completas	Taxacións con modelos automáticos de valoración	Resto de taxacións (2)	Taxacións completas	Resto de taxacións (2)
1 Bancos (3) (4) .....								
2 Caixas de aforro (3) .....								
3 Cooperativas de crédito .....								
4 Establecementos financeiros de crédito e sociedades de garantía recíproca (3) .....								
5 Entidades aseguradoras .....								
6 Administracións e organismos públicos (5) .....								
7 Institucións de investimento colectivo inmobiliario .....								
8 Fondos de pensións .....								
9 Sociedades de xestión de activos .....								
10 Outras persoas xurídicas (5) .....								
11 Persoas físicas .....								
<b>TOTAL 1 A 11</b> .....								

(1) Vivendas individuais situadas en edificios ou bloques e vivendas unifamiliares (conceptos correspondentes ás partidas 5.1 e 5.2 do estado III.1).

(2) Inclúense as taxacións de bens inmóviles que se informan na columna de igual nome do estado III.1.

(3) Inclúense nestas epígrafes as taxacións requiridas por estas entidades, aínda que fosen facturadas aos seus clientes.

(4) Inclúe o Instituto de Crédito Oficial.

(5) Inclúe Administración central, comunidades autónomas, corporacións locais, entidades xestoras da Seguridade Social e organismos autónomos administrativos, comerciais ou industriais.

(6) Inclúe empresas públicas.

ESTADO

## DISTRIBUCIÓN XEOGRÁFICA DAS TAXACIÓNS DE INMOBLES (a)

Correspondente ao .... de ..... de .....

	Total						Do que: vivenda (1)					
	Número de taxacións			Valor de taxación, en miles de euros			Número de taxacións			Valor de taxación, en miles de euros		
	Taxacións completas	Taxacións con modelos automáticos de valoración	Resto de taxacións (2)	Taxacións completas	Taxacións con modelos automáticos de valoración	Resto de taxacións (2)	Taxacións completas	Taxacións con modelos automáticos de valoración	Resto de taxacións (2)	Taxacións completas	Taxacións con modelos automáticos de valoración	Resto de taxacións (2)
<b>1 ESPAÑA</b> .....												
Andalucía (3) .....												
Aragón .....												
Asturias .....												
Baleares .....												
Canarias .....												
Cantabria .....												
Castilla – La Mancha .....												
Castilla y León .....												
Cataluña .....												
Extremadura .....												
Galicia .....												
La Rioja .....												
Madrid .....												
Murcia .....												
Navarra .....												
País Vasco .....												
Valencia .....												
<b>2 ESTRANXEIRO</b> .....												
<b>TOTAL (1+2)</b> .....												
<b>3 PRO MEMORIA (Municipios españois) (b):</b>												
1. Madrid e Barcelona .....												
2. Outros de máis de 500.000 habitantes .....												
3. Outros de máis de 100.000 habitantes .....												
4. Resto de municipios .....												

(a) A distribución xeográfica farase tendo en conta a situación de cada un dos inmobles taxados, considerando cada un deles como taxación diferente.

(b) O Banco de España proporcionará, anualmente, a relación de municipios por estratos de poboación tomada da páxina web do INE [www.ine.es](http://www.ine.es). Esta relación utilizarase ata que o Banco de España envíe nova información sobre esta clasificación. Cada municipio incluírase na epígrafe de maior número de habitantes en que teña cabida.

(1) Vivendas individuais situadas en edificios ou bloques e vivendas unifamiliares (conceptos correspondentes ás partidas 5.1 e 5.2 do estado III.1.).

(2) Inclúense as taxacións de bens inmobles que se informan na columna de igual nome do estado III.1.

(3) Inclúe Ceuta e Melilla.