

## I. DISPOSICIONS GENERALS

### BANC D'ESPANYA

- 8189** *Circular 3/2014, de 30 de juliol, del Banc d'Espanya, a les entitats de crèdit i societats i serveis de taxació homologats, per la qual s'estableixen mesures per fomentar la independència de l'activitat de taxació mitjançant la modificació de les circulars 7/2010, 3/1998 i 4/2004, i s'exerceixen opcions reguladores en relació amb la deducció d'actius intangibles mitjançant la modificació de la Circular 2/2014.*

La necessitat de fomentar la independència de les societats de taxació com a requisit per afavorir, especialment en l'àmbit del mercat hipotecari, la qualitat de les taxacions que aquestes fan, va ser clarament percebuda pel legislador el 2007 atès que va modificar, a través de la Llei 41/2007, de 7 de desembre, l'article 3 de la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari, i va establir l'obligació que les societats de taxació que tinguin fortes relacions de negoci amb entitats de crèdit, o accionaris amb les entitats esmentades o altres accionistes amb interessos en l'àmbit de la promoció o comercialització immobiliària, disposin de determinats mecanismes per assegurar la seva independència professional i prevenir conflictes d'interès. Posteriorment, la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social, va aprofundir en l'objectiu esmentat, i va modificar novament l'esmentada Llei 2/1981 per, entre altres propòsits, prohibir el manteniment per part de les entitats de crèdit de participacions significatives en societats de taxació i fer més estrictes els requeriments dels al·ludits mecanismes afavoridors de la independència d'aquestes.

En el mateix sentit, aquesta Circular pretén remoure, a través del desenvolupament dels mecanismes esmentats i de l'establiment de regles addicionals de foment de la independència de l'activitat de taxació, obstacles que dificultin la valoració adequada dels béns immobles sobre els quals recau la garantia dels préstecs i crèdits hipotecaris concedits per les entitats de crèdit. Aquests mecanismes i regles es concreten en la incorporació de les noves normes quarta, cinquena i sisena a la Circular 7/2010, i en la modificació de la Circular 4/2004 que preveu l'apartat 1 de la norma tercera de la present Circular. Té especial rellevància, als efectes esmentats, la nova norma cinquena de la Circular 7/2010, per la qual s'estableix el contingut mínim del reglament intern de conducta del qual han de disposar els serveis propis de taxació de les entitats de crèdit, així com les societats de taxació a què es refereix l'apartat 2 de l'esmentat article 3 de la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari, ja que el reglament esmentat es configura com a mecanisme nuclear de promoció de la independència de l'activitat de taxació.

Així mateix, s'ha aprofitat el text normatiu per efectuar, sempre en l'àmbit de l'activitat de valoració d'actius, determinades millores tècniques en els estats de la Circular 3/1998 (norma segona), relacionades amb la informació que han de retre al Banc d'Espanya les societats i els serveis de taxació homologats.

Adicionalment, s'incorporen nous continguts a la norma seixantena i a l'annex IX de la Circular 4/2004, amb l'objecte, en el primer cas, d'unificar en la norma esmentada totes les mencions al contingut preceptiu de la memòria anual d'activitats, i especificar el contingut mínim de la nota a la qual es refereix l'article 29.1 de la Llei 2/2011, de 4 de març, d'economia sostenible; i, en el segon, per completar la implantació de les recomanacions de la Junta Europea de Risc Sistemàtic de 21 de setembre de 2011, sobre la concessió de préstecs en moneda estrangera, iniciada a través de la Circular 5/2012, de 27 de juny, a les entitats de crèdit i els proveïdors de serveis de pagament, sobre transparència dels serveis bancaris i responsabilitat en la concessió de préstecs. Finalment, i encara que no constitueix l'objecte primordial de la present Circular, per mitjà

de la disposició final primera es modifica també la Circular 6/2010, de 28 de setembre, a les entitats de crèdit i entitats de pagament, sobre publicitat dels serveis i productes bancaris, amb l'objecte de referenciar adequadament les normes sobre el càlcul de la TAE a la Circular 5/2012, ja esmentada, que va derogar la Circular 8/1990, de 7 de setembre, a les entitats de crèdit, sobre transparència de les operacions i protecció de la clientela, a la qual es remetia la Circular 6/2010, ja esmentada.

La diversitat de normes que es modifiquen comporta, correlativament, una varietat de títols competencials que habiliten per a això, sense perjudici, d'altra banda, de l'atribució general al Banc d'Espanya de les facultats de supervisió de les entitats de crèdit i de les societats i els serveis de taxació homologats –efectuada per la Llei 10/2014, de 26 de juny, d'ordenació, supervisió i solvència d'entitats de crèdit, i per la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari, respectivament.

Les modificacions introduïdes a la Circular 7/2010, de 30 de novembre, es fan en el marc de les habilitacions normatives previstes, d'una banda, a l'apartat 2 de l'article 3 de la repetida Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari, i, de l'altra, a l'apartat 2 de la disposició final tercera del Reial decret 775/1997, de 30 de maig, sobre el règim jurídic d'homologació dels serveis i les societats de taxació. Aquest Reial decret faculta igualment, a través de l'apartat 3 de l'article 15, el Banc d'Espanya per sol·licitar dels serveis i les societats de taxació, de manera individual o general, tota la informació que sigui adequada per a l'exercici de les seves competències de supervisió, habilitació a l'empara de la qual es modifica la Circular 3/1998, de 27 de gener.

Pel que fa a les modificacions efectuades a la Circular 4/2004, de 22 de desembre, a les entitats de crèdit, sobre normes d'informació financera pública i reservada, i models d'estats financers, el seu enquadrament normatiu el constitueix l'article primer de l'Ordre de 31 de març de 1989, per la qual es faculta el Banc d'Espanya per establir i modificar les normes comptables de les entitats de crèdit.

Finalment, mitjançant sengles disposicions finals s'actualitza determinada referència normativa inclosa a la Circular 6/2010, de 28 de setembre, a les entitats de crèdit i entitats de pagament, sobre publicitat dels serveis i productes bancaris, i es modifica la Circular 2/2014, de 31 de gener, a les entitats de crèdit, sobre l'exercici de diverses opcions reguladores contingudes en el Reglament (UE) núm. 575/2013, del Parlament Europeu i del Consell, de 26 de juny de 2013, sobre els requisits prudencials de les entitats de crèdit i les empreses d'inversió, i pel qual es modifica el Reglament (UE) núm. 648/2012, amb el propòsit d'unificar el tractament de la deducció dels actius intangibles durant el període transitori que estableix l'esmentat Reglament (UE) núm. 575/2013.

En conseqüència, en ús de les facultats que té conferides, el Consell de Govern del Banc d'Espanya, a proposta de la Comissió Executiva, i d'acord amb el Consell d'Estat, ha aprovat la present Circular, que conté les normes següents:

*Norma primera. Modificacions de la Circular 7/2010, de 30 de novembre.*

S'introdueixen les següents modificacions a la Circular del Banc d'Espanya 7/2010, de 30 de novembre, a les entitats de crèdit, sobre desenvolupament de determinats aspectes del mercat hipotecari:

1. S'afegeixen, com a destinataris de la Circular esmentada, les societats i els serveis de taxació homologats, per la qual cosa d'ara endavant la norma s'ha d'identificar com a «Circular del Banc d'Espanya 7/2010, de 30 de novembre, a les entitats de crèdit i societats i serveis de taxació homologats, sobre desenvolupament de determinats aspectes del mercat hipotecari».

2. La norma primera queda redactada de la manera següent:

«Als efectes que estableix l'article 5.2.j) del Reial decret 716/2009, de 24 d'abril, s'entén que són agències de qualificació de riscos les que defineix el número 98), apartat 1, de l'article 4 del Reglament (UE) núm. 575/2013, del Parlament Europeu i del Consell, de 26 de juny de 2013, sobre els requisits prudencials de les entitats

de crèdit i les empreses de serveis d'inversió, i pel qual es modifica el Reglament (UE) núm. 648/2012.»

3. S'afegeixen les noves normes següents, amb el contingut que s'indica:

«Norma quarta. *Mecanismes per afavorir la independència de l'activitat de taxació.*

Els serveis de taxació d'entitats de crèdit, així com les societats de taxació a què es refereix l'article 3.2 de la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari, han d'informar el Banc d'Espanya dels mecanismes que, segons el que indica el precepte esmentat, hagin establert per afavorir la independència de l'activitat de taxació i evitar conflictes d'interès, i que almenys han de constar del reglament intern de conducta al qual al·ludeix la norma següent. Aquesta informació ha d'esmentar l'òrgan intern que hagi aprovat aquests mecanismes i incloure una descripció detallada d'aquests.

La informació a què es refereix el paràgraf anterior s'ha de comunicar al Banc d'Espanya en el termini d'un mes des de la creació dels serveis de taxació de les entitats de crèdit i, en el cas de les societats de taxació a què es refereix el primer paràgraf de l'article 3.2 de la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari, no més tard del 31 de març de l'exercici en què, de conformitat amb els criteris que estableix la disposició final tercera del Reial decret 775/1997, de 30 de maig, sobre el règim jurídic d'homologació dels serveis i les societats de taxació, compleixin la condició que s'hi preveu. En els supòsits a què es refereix el paràgraf tercer de l'article 3.2 de la Llei esmentada, la informació repetida l'han de remetre les societats de taxació afectades en el termini d'un mes des del moment en què coneguin o hagin de conèixer que estan incloses en la situació a què es refereix el paràgraf esmentat.

Qualsevol modificació dels mecanismes establerts per afavorir la independència de l'activitat de taxació i evitar conflictes d'interès s'ha de comunicar, així mateix, al Banc d'Espanya en el termini d'un mes, a comptar de la seva aprovació.

El Banc d'Espanya ha de verificar l'adequació d'aquests mecanismes, i pot requerir els serveis i les societats de taxació, de manera raonada, perquè adoptin les mesures addicionals que siguin necessàries a fi de preservar la seva independència professional.

Norma cinquena. *Contingut mínim del reglament intern de conducta.*

El reglament intern de conducta que han d'adoptar els serveis propis de taxació de les entitats de crèdit, així com les societats de taxació a què es refereix l'article 3.2 de la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari, com a mecanisme mínim per afavorir la independència de l'activitat de taxació i evitar conflictes d'interès, ha d'incorporar almenys el contingut següent:

1. Circumstàncies concretes que generen l'obligació legal de disposar del reglament.
2. Principis i objectius que inspiren el reglament.
3. Àmbit material del reglament, amb expressió de si aquest és aplicable exclusivament a l'activitat que tingui com a objecte la taxació de béns immobles que hagin de tenir efecte en els casos a què es refereix l'article 1 del Reial decret 775/1997, de 30 de maig, sobre el règim jurídic d'homologació dels serveis i les societats de taxació, o bé si és també aplicable al conjunt o a una part de la resta de l'activitat de la societat o el servei.
4. Àmbit subjectiu del reglament, amb delimitació dels diferents grups de persones als quals és aplicable, com ara professionals (siguin vinculats o no), membres de l'òrgan d'administració, resta d'empleats o representants.

5. Conseqüències i, si s'escau, penalitzacions previstes per a les persones indicades en el punt anterior per l'incompliment de les disposicions del reglament.

6. Detall del marc de la relació professional, financera o operativa dels serveis de taxació amb la seva entitat de crèdit i les societats del seu grup econòmic, i de les societats de taxació amb:

i) Les entitats de crèdit i altres persones físiques o jurídiques que formin part del grup d'influència de la societat de taxació.

ii) La matriu i les societats del grup econòmic al qual, si s'escau, pertanyi la societat de taxació.

La informació a què es refereix aquest apartat ha de fer referència a les unitats i els càrrecs de les societats o els serveis de taxació a través dels quals es canalitzen la recepció dels encàrrecs, la informació sobre els serveis prestats i el lliurament dels informes de taxació corresponents.

Als efectes d'aquesta Circular es presumeix l'existència d'un grup econòmic en els supòsits que preveu l'article 42 del Codi de comerç. Així mateix, s'entén que formen part del grup d'influència de les societats de taxació:

– L'entitat o entitats de crèdit d'un mateix grup econòmic amb una relació de negoci total amb la societat de taxació que representi, individualment o en el seu conjunt, almenys un 10% dels ingressos nets totals d'aquesta societat, calculats de conformitat amb el que disposa la disposició final tercera del Reial decret 775/1997, de 30 de maig, sobre el règim jurídic d'homologació dels serveis i les societats de taxació, que coincideix amb l'import de la partida 1 de l'estat II de la Circular 3/1998, de 27 de gener, del Banc d'Espanya, a societats i serveis de taxació homologats.

– Les persones físiques o jurídiques que tinguin interessos específics en la promoció o comercialització de béns immobles o en activitats anàlogues i siguin accionistes de control o que exerceixin una influència significativa en la societat de taxació, així com les societats controlades o en les quals exerceixin una influència significativa els accionistes esmentats. L'existència d'aquesta influència significativa s'ha d'apreciar tenint en compte els criteris que defineixi a l'efecte la normativa comptable en vigor.

7. Identificació de la persona responsable del servei de taxació.

8. Indicació de l'òrgan intern (consell d'administració o comissió delegada) de la societat de taxació o, en el cas de serveis de taxació, de l'entitat de crèdit que aprova el reglament.

9. Detall de les incompatibilitats aplicables que recullen els articles 6 o 10 (segons es tracti de societats o serveis de taxació) i 13 (relatives als professionals) del Reial decret 775/1997, de 30 de maig, sobre el règim jurídic d'homologació dels serveis i les societats de taxació, així com d'altres incompatibilitats que, amb caràcter addicional a aquelles, siguin aplicables a la societat o servei de taxació, a la persona responsable d'aquest servei, als taxadors vinculats, a la resta de taxadors, als consellers i directius de la societat de taxació i a la resta d'empleats.

Específicament, s'han de detallar, respecte d'aquestes incompatibilitats, almenys les mesures adoptades per:

a) Evitar que els membres del consell d'administració de la societat de taxació que tinguin funcions executives mantinguin cap relació professional o laboral amb les persones físiques o jurídiques del seu grup d'influència o amb les societats del seu grup econòmic, a les quals la societat de taxació presti serveis i que estiguin directament relacionades amb l'activitat creditícia o de promoció d'immobles. Així mateix, s'ha d'indicar si aquests consellers executius poden ser, i si s'escau en quins supòsits i sota quines condicions, accionistes significatius de les esmentades societats dels seus grups econòmic o d'influència.

b) Assegurar que el responsable del servei de taxació sigui totalment aliè a les unitats de compres i comercials de l'entitat, amb adopció de les mesures necessàries per separar el servei de taxació dels serveis comercials i operatius de l'organització, de manera que es garanteixi que aquell prengui de manera autònoma les seves decisions referents a l'àmbit de la seva activitat i s'evitin conflictes d'interès.

c) Evitar el tracte directe de la societat de taxació i dels seus professionals taxadors amb els empleats o directius de les societats dels grups econòmic o d'influència que prestin els seus serveis per a les unitats que, sense competències específiques en l'anàlisi o la gestió de riscos, estiguin relacionades amb la concessió o comercialització dels préstecs o crèdits hipotecaris.

10. Especificació del fet que l'actuació de la societat o el servei de taxació en l'àmbit de la seva activitat de taxació s'ha de regir exclusivament per criteris tècnics.

11. Indicació que ni el servei de taxació o la societat de taxació, ni els seus respectius professionals taxadors, acceptaran directrius, instruccions, recomanacions, pressions o informacions rellevants de qualsevol tipus, especialment les procedents de persones físiques o jurídiques que formin part dels grups econòmic o d'influència o dels directius o empleats d'aquelles, en relació amb l'activitat de taxació i, particularment, amb el resultat d'aquesta. A més, en el cas dels serveis de taxació d'entitats de crèdit, s'ha de recollir l'especificació que els departaments operatius o comercials d'aquestes últimes no poden promoure la revisió del valor de taxació.

Als efectes del que disposa el paràgraf anterior, s'entén per informacions rellevants les que, com les relatives a l'import del préstec o al de compravenda del bé, puguin orientar el resultat de la valoració.

12. Expressió de les obligacions de secret que incumbeixin a la societat o entitat de crèdit, als seus administradors o directius, professionals i empleats, que han d'incloure, almenys, les que recull l'article 11 del Reial decret 775/1997, de 30 de maig, sobre el règim jurídic d'homologació dels serveis i les societats de taxació.

13. Descripció del codi o conjunt de regles de conducta que, amb l'objectiu de prevenir conflictes d'interès, s'hagin aprovat per regular les relacions de les societats i els serveis de taxació i els seus respectius professionals taxadors, siguin vinculats o no, amb els clients d'aquestes societats o serveis de taxació. Aquestes regles de conducta han d'incorporar, almenys, criteris sobre l'oferiment a clients o el rebuig de regals o obsequis d'aquests, que puguin comprometre la seva independència, així com la indicació que els professionals taxadors no poden mantenir comunicació directa amb els clients en relació amb el valor del bé que s'ha de taxar.

14. Altres continguts:

a) Descripció dels criteris o polítiques establerts per evitar que les remuneracions corresponents als directius o administradors de la societat de taxació, així com la dels seus empleats, es vinculin significativament als resultats de les persones físiques o jurídiques del seu grup d'influència o de les societats del seu grup econòmic a les quals prestin serveis.

b) Descripció dels mecanismes establerts per impedir que la remuneració dels membres i responsables del servei de taxació tingui una relació significativa amb el crèdit hipotecari concedit per l'entitat o el seu grup econòmic i, en general, amb el total del negoci captat.

c) Indicació de si el preu de les taxacions efectuades per a o per encàrrec de les persones físiques o jurídiques dels grups econòmic o d'influència s'estableix de la mateixa manera que per a la resta de les taxacions.

d) Detall dels procediments establerts per impedir la transmissió de qualsevol tipus d'opinions prèvies sobre el valor de taxació, com ara estimacions o valoracions orientatives que puguin possibilitar l'arbitratge en la selecció dels serveis o les

societats de taxació. Així mateix, s'han de descriure els procediments implantats per tal d'assegurar que, en els supòsits en què per necessitat justificada s'hagin de fer aquestes valoracions prèvies, la societat o el servei de taxació s'abstingui, durant un període mínim de sis mesos, d'efectuar la taxació posterior dels mateixos béns, i deixi constància escrita de cadascun d'aquests casos i dels motius que el van justificar, en un arxiu específic que quedi a disposició del Banc d'Espanya.

e) Descripció de les polítiques establertes amb la finalitat de rebutjar encàrrecs per a la realització dels quals la societat o el servei de taxació no tingui la deguda qualificació, bé perquè no disposi de professionals especialitzats o els mitjans tècnics necessaris, bé per falta d'experiència recent ja sigui en la valoració de béns del mateix tipus o en la zona geogràfica on s'ubiquin els béns que s'han de valorar.

f) Indicació dels procediments generalment utilitzats per assignar les taxacions, en què s'especifiqui en particular si aquesta assignació és centralitzada i aleatòria. Així mateix, indicació de si hi ha alguna diferència entre aquests procediments generals i els específicament utilitzats per a l'assignació dels encàrrecs procedents de persones físiques o jurídiques dels grups econòmic o d'influència, amb expressió, si s'escau, de les diferències existents.

g) Detall de les estipulacions establertes per impedir que els accionistes de societats de taxació que tinguin interessos específics en la promoció o comercialització de béns immobles, o en activitats anàlogues, intervinguin directament o indirectament en la taxació d'aquests béns, i que en coneguin el resultat abans que aquesta taxació es facturi i es lliuri.

h) Descripció del procediment establert per al seguiment sistemàtic del grau de compliment del mateix reglament, així com per a la valoració de l'eficàcia de les seves disposicions en la preservació de la independència de la societat o el servei de taxació.

i) Indicació que els controls i les auditories internes de les àrees comercials i operatives del grup econòmic al qual pertanyi la societat de taxació, o de l'entitat de crèdit amb servei propi de taxació, s'han de fer de manera independent dels que s'efectuïn sobre la societat o el servei de taxació.

j) En el supòsit que accionistes o consellers de la societat de taxació, o altres directius d'aquesta o del servei de taxació, prestin serveis com a professionals taxadors, vinculats o no, per a l'esmentada societat o servei, descripció de les funcions respectives.

k) Indicació de les regles o els continguts d'aquest reglament que s'han de fer públics, amb expressió del procediment que s'ha d'utilitzar per fer-ho.

Norma sisena. *Informe anual de la comissió tècnica que han de constituir determinades entitats de crèdit.*

L'informe anual que, sobre el compliment dels requisits d'independència a què es refereix la norma anterior, ha d'elaborar la comissió tècnica de les entitats de crèdit que esmenta l'article 3.3 de la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari, ha d'incorporar, almenys, el contingut següent:

1. Identificació dels membres de la mateixa comissió tècnica, amb indicació de la seva funció i responsabilitats dins del grup econòmic al qual pertanyi l'entitat de crèdit.

2. Requisits d'independència assumits per l'entitat, amb expressió detallada de cadascuna de les normes i exigències concretes de què constin. En particular, s'ha d'incloure una còpia o extracte del reglament intern de conducta del servei de taxació.

3. Detall de la informació que es facilita regularment al servei de taxació als efectes de donar compliment a les estipulacions incloses en el seu reglament intern de conducta.

4. Detall de l'àmbit i la profunditat de la verificació efectuada dels requisits d'independència i dels criteris utilitzats per a la seva realització.

5. Grau de compliment dels requisits específics d'independència a què es refereix l'apartat 2 anterior.

6. Detall dels incompliments detectats que es considerin de certa rellevància, així com de les mesures específiques adoptades amb vista a la seva futura esmena.»

Norma segona. *Modificacions de la Circular 3/1998, de 27 de gener.*

S'introdueixen les següents modificacions a la Circular del Banc d'Espanya 3/1998, de 27 de gener, a les societats i serveis de taxació homologats, sobre informació a retre al Banc d'Espanya:

1. El primer paràgraf de l'apartat 2.b) de la norma primera se substitueix pel text següent:

«Dins dels quinze dies següents a la celebració de la Junta General d'Accionistes que els aprovi, han de remetre els comptes anuals individuals i, si s'escau, consolidats de l'exercici anterior, acompanyats de la certificació de l'acord de la junta relatiu a la seva aprovació i de l'informe d'auditoria corresponent.»

2. A l'estat I s'introdueixen les modificacions següents:

a) A la partida 1.4 de l'actiu s'inclouen com a desglossament les partides «1.4.1 Participacions (2)» i «1.4.2 Resta d'inversions».

b) A la PRO MEMÒRIA s'afegeixen les partides següents: «4. Garanties financeres atorgades», «5. Altres passius contingents», «6. Actius de cobrament dubtós (import brut)» i «7. Correccions de valor efectuades per a la cobertura d'actius de cobrament dubtós». A més, al final de les partides 2 i 3 s'afegeix «(3)».

c) L'actual nota (2) passa a ser la nota (4) i s'afegeixen les notes (2) i (3), amb el text següent:

«(2) Si l'entitat té participacions en empreses del grup, multigrup o associades, ha d'enviar juntament amb el balanç una nota amb la informació següent de cada participada: número d'identificació fiscal, nom, percentatges de participació i vots, nominal i valor comptable de la participació, i indicació de si és una empresa del grup, multigrup o associada.

(3) Aquesta informació ha d'incloure els imports a nom dels accionistes i de totes les persones físiques i jurídiques que siguin parts vinculades dels accionistes.»

3. A l'estat II s'afegeix una «PRO MEMÒRIA» amb les partides següents:

«1. Quantitats deduïdes de l'import net de la xifra de negocis per ràpels i conceptes similars» i «2. Altres despeses d'explotació en què s'ha incorregut amb entitats de crèdit».

4. Els estats III, IV i V queden substituïts pels models que s'inclouen com a annex en aquesta Circular.

Norma tercera. *Modificacions de la Circular 4/2004, de 22 de desembre.*

S'introdueixen les següents modificacions a la Circular del Banc d'Espanya 4/2004, de 22 de desembre, a les entitats de crèdit, sobre normes d'informació financera pública i reservada, i models d'estats financers:

1. El tercer paràgraf de l'apartat 5 de la secció C) de la norma catorzena queda redactat de la manera següent:

«En el supòsit d'immobles localitzats a Espanya, el valor raonable estimat pel consell d'administració de l'entitat no pot superar el valor hipotecari conclòs per valoracions efectuades a partir del que preceptua l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres, per a la finalitat de l'article 2.a), fetes per societats de taxació independents inscrites en el Registre oficial del Banc d'Espanya, sempre que tinguin experiència recent a la localitat i el tipus d'immoble que s'està valorant. La independència de la societat de taxació s'entén complerta quan no sigui part vinculada amb l'entitat, en el sentit de la norma seixanta-dosena, i quan els ingressos nets totals derivats de la seva relació de negoci amb una entitat de crèdit o el grup econòmic d'aquesta en l'últim exercici no siguin superiors al 25% dels ingressos nets totals de la societat de taxació.»

2. S'afegeix una nova secció S.7) en la norma seixantena, amb el text següent:

«S.7) Document sobre pràctiques per a la concessió responsable de préstecs i crèdits als consumidors.

74. En la memòria dels comptes individuals s'ha d'incloure la nota a què es refereix el paràgraf tercer de l'apartat 1 de l'article 29 de la Llei 2/2011, de 4 de març, d'economia sostenible, en la qual es doni compte del document que reculli les pràctiques per a la concessió responsable de préstecs i crèdits als consumidors. Aquesta nota ha d'incloure, almenys, menció sobre els aspectes següents:

a) Indicació de l'existència del document esmentat i de la data d'aprovació de la seva última versió per l'òrgan d'administració de l'entitat.

b) Resum del contingut del document repetit, amb menció de les polítiques, els mètodes i els procediments establerts per assegurar pràctiques que, en relació amb la concessió responsable de préstecs i crèdits als consumidors, donin compliment al que estableix l'Ordre EHA/2899/2011, de 28 d'octubre, de transparència i protecció del client de serveis bancaris, així com la Circular del Banc d'Espanya 5/2012, de 27 de juny, a entitats de crèdit i proveïdors de serveis de pagament, sobre transparència dels serveis bancaris i responsabilitat en la concessió de préstecs, específicament en la seva norma dotzena.

c) Resum dels mecanismes establerts per al control del seguiment efectiu de les polítiques, els mètodes i els procediments esmentats.»

3. A l'apartat 1 de l'annex IX s'afegeix un nou punt c) bis, amb el contingut següent:

«c) bis. Incloure, en el supòsit de concessió de préstecs o crèdits en moneda estrangera, uns protocols d'informació adequada sobre els riscos que aquells suposen per al prestatari. La informació ha de ser suficient perquè el prestatari pugui prendre decisions fundades i prudentes, i comprendre almenys els efectes en les quotes d'una forta depreciació de l'euro i d'un augment del tipus d'interès. Addicionalment, han de disposar d'una política de concessió d'aquest tipus de préstecs que atengui primordialment l'estructura de reemborsament d'aquests préstecs i la capacitat dels prestataris per resistir pertorbacions adverses dels tipus de canvi i del tipus d'interès, per la qual cosa han d'incloure regles de concessió més estrictes quant a la relació exigida entre el servei del deute i la renda del prestatari i entre l'import del préstec i el valor, si s'escau, de la garantia.

Així mateix, han d'oferir als prestataris la inclusió de clàusules contractuals o la contractació de productes financers de cobertura dels riscos d'elevació dels tipus d'interès i de canvi, amb protocols per recalcar, de la manera que millor reclami l'atenció del client, qualsevol estipulació que tinguin objectius diferents del mer establiment de límits superiors o sostres a la variació dels tipus esmentats.»

Disposició transitòria primera.

Els serveis de taxació de les entitats de crèdit existents a la data d'entrada en vigor d'aquesta Circular i les societats de taxació que a la data esmentada estiguin en alguna de les situacions que preveu l'article 3.2 de la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari, han de remetre al Banc d'Espanya la informació a què es refereix la norma quarta de la Circular del Banc d'Espanya 7/2010, de 30 de novembre, a les entitats de crèdit i societats i serveis de taxació homologats, sobre desenvolupament de determinats aspectes del mercat hipotecari, en el termini d'un mes des de l'entrada en vigor de la norma primera de la present Circular.

Disposició transitòria segona.

Les societats de taxació han de remetre els estats III, IV i V de la Circular 3/1998, de 27 de gener, corresponents al període, sigui aquest trimestral o semestral, en què es produeixi l'entrada en vigor d'aquesta Circular, i s'han d'ajustar a les modificacions que la norma segona inclou en aquests estats. No obstant això, la informació que s'ha d'incloure en aquests estats que es refereixi a taxacions fetes amb anterioritat a l'entrada en vigor esmentada es pot basar, exclusivament en els supòsits en què l'entitat no pugui disposar de dades reals sense incórrer en costos desproporcionats, en estimacions fundades.

Així mateix, les societats de taxació han de remetre al Banc d'Espanya, amb el format modificat per la norma segona d'aquest text, l'estat III.1, Distribució de taxacions, corresponent als trimestres naturals de 2014 que ja hagin transcorregut a l'entrada en vigor d'aquesta Circular, encara que ja l'hagin enviat amb anterioritat amb el format previ.

El termini per a la remissió dels estats a què es refereixen els paràgrafs anteriors finalitza el 30 de novembre de 2014.

Disposició final primera. *Modificació de la Circular 6/2010, de 28 de setembre.*

Es modifica el segon paràgraf de la norma segona de la Circular del Banc d'Espanya 6/2010, de 28 de setembre, a entitats de crèdit i entitats de pagament, sobre publicitat dels serveis i productes bancaris, que queda redactat de la manera següent:

«Per al càlcul de la taxa anual equivalent (TAE) a què es refereix la lletra a) de l'apartat 5 de l'article 4 de l'Ordre EHA/1718/2010, d'11 de juny, de regulació i control de la publicitat dels serveis i productes bancaris, s'han d'aplicar les regles que estableix la norma tretzena de la Circular del Banc d'Espanya 5/2012, de 27 de juny, sobre transparència dels serveis bancaris i responsabilitat en la concessió de préstecs.»

Disposició final segona. *Modificació de la Circular 2/2014, de 31 de gener.*

S'introdueixen les següents modificacions a la Circular del Banc d'Espanya 2/2014, de 31 de gener, a les entitats de crèdit, sobre l'exercici de diverses opcions reguladores contingudes en el Reglament (UE) núm. 575/2013, del Parlament Europeu i del Consell, de 26 de juny de 2013, sobre els requisits prudencials de les entitats de crèdit i les empreses d'inversió, i pel qual es modifica el Reglament (UE) núm. 648/2012:

1. Se suprimeix l'apartat 2 de la norma setena.
2. S'afegeix una nova norma setena bis, amb la redacció següent:

«Norma setena bis. *Deducció d'actius intangibles.*

1. D'acord amb el que disposa l'article 469.1(a) del Reglament (UE) núm. 575/2013, entre l'1 de gener de 2014 i el 31 de desembre de 2017 les entitats han de deduir dels elements de capital de nivell 1 ordinari els percentatges que estableix l'apartat 1 de la norma catorzena referits als imports dels actius intangibles a què es refereix l'article 36.1(b) del Reglament (UE) núm. 575/2013.

2. Els imports residuals no deduïts que resultin de l'aplicació del paràgraf anterior s'han de deduir dels elements de capital de nivell 1.»

3. Es modifica el primer paràgraf de l'apartat 1 de la norma catorzena, que queda redactat de la manera següent:

«1. El percentatge aplicable als efectes de les normes setena bis, vuitena, novena, desena, onzena i tretzena és:»

Disposició final tercera. *Entrada en vigor.*

Aquesta Circular entra en vigor el dia de la seva publicació en el «Butlletí Oficial de l'Estat», llevat del que disposa la norma primera, l'entrada en vigor de la qual es produeix al cap de tres mesos d'aquesta publicació.

Madrid, 30 de juliol de 2014.—El governador del Banc d'Espanya, Luis María Linde de Castro.

ESTAT III.1

## DISTRIBUCIÓ DE TAXACIONS (1)

Corresponent al .....trimestre de .....

TIPUS DE TAXACIONS	TAXACIONS COMPLETES										
	METODOLOGIES DE L'ORDRE ECO/805/2003, DE 27 DE MARÇ					SENSE VISITA A L'INTERIOR (14)					
	FINALITAT DE L'ART. 2 a) (12)		FINALITATS DE L'ART. 2.b) a d) (13)			NOMBRE DE TAXACIONS (21)		VALOR DE TAXACIÓ (22)		SUPERFÍCIE UTILITZABLE EN M²	
NOMBRE DE TAXACIONS (21)	VALOR DE TAXACIÓ (22)	SUPERFÍCIE UTILITZABLE EN M²	NOMBRE DE TAXACIONS (21)	VALOR DE TAXACIÓ (22)	SUPERFÍCIE UTILITZABLE EN M²	NOMBRE DE TAXACIONS (21)	VALOR DE TAXACIÓ (22)	SUPERFÍCIE UTILITZABLE EN M²	NOMBRE DE TAXACIONS (21)	VALOR DE TAXACIÓ (22)	SUPERFÍCIE UTILITZABLE EN M²
<b>I TAXACIONS DE BENS IMMOBLES</b>											
1 Terrenys. Total (2)											
<i>Del qual: Terrenys de nivell urbanístic I</i>											
<i>Del qual: Finques rústiques</i>											
2 Edificis en projecte (obra nova o rehabilitació) (3)											
<i>Del qual: Rehabilitació</i>											
3 Edificis i elements d'edificis en construcció o rehabilitació (4)											
3.1 D'ús residencial de primera residència											
3.2 D'ús residencial de segona residència											
3.3 D'oficines											
3.4 D'ús comercial											
3.5 Industrials											
3.6 Altres											
4 Edificis acabats (5)											
4.1 D'ús residencial de primera residència											
4.2 D'ús residencial de segona residència											
4.3 D'oficines											
4.4 D'ús comercial											
4.5 Industrials											
4.6 Altres											
5 Elements d'edificis acabats (6)											
5.1 Habitatges situats en edificis o blocs											
5.2 Habitatges unifamiliars											
5.3 Oficines											
5.4 Locals comercials											
5.5 Altres (7)											
6 Immobles lligats a una activitat econòmica (8)											
6.1 Immobles en construcció o rehabilitació											
6.2 Immobles acabats											
7 Altres edificacions (9)											
<b>II ALTRES TAXACIONS</b>											
1 Maquinària, instal·lacions i altres béns mobles											
2 Empreses											
3 Fons de comerç, actius immaterials, opcions, drets i altres (10)											
<b>III PRO MEMORIA: Patrimonis (11)</b>											





- (1) S'han d'incloure totes les taxacions fetes en el trimestre al qual es refereixen les dades, tinguin o no les finalitats que preveu l'article 2 de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres (d'ara endavant, l'Ordre).
- (2) Taxacions de tots els terrenys, tant les de nivell urbanístic I com les de nivell urbanístic II. Les definicions, inclosa la de finques rústiques, són les de l'article 4 de l'Ordre.
- (3) Edificis en projecte, segons els defineix l'article 4 de l'Ordre.
- (4) Taxacions d'edificis, elements d'edificis i habitatges unifamiliars en construcció o rehabilitació, segons els defineix l'article 4 de l'Ordre. En aquesta categoria no s'han d'incloure els immobles lligats a una activitat econòmica, que han de figurar en la línia 6.1 de l'apartat I. Com a valor de taxació s'ha d'indicar la valoració efectuada sota la hipòtesi d'edifici acabat. L'adscripció als diferents usos s'ha d'efectuar de conformitat amb la definició d'"Edifici destinat a ús determinat" que recull l'article 4 de l'Ordre.
- (5) Taxacions d'edificis acabats en els quals la unitat de taxació és l'edifici complet. En aquesta categoria no s'han d'incloure els habitatges unifamiliars ni els immobles lligats a una activitat econòmica, que han de figurar, respectivament, en les línies 5.2 i 6.2 de l'apartat I. L'adscripció als diferents usos s'ha d'efectuar de conformitat amb la definició d'"Edifici destinat a ús determinat" que recull l'article 4 de l'Ordre.
- (6) Taxacions efectuades a elements d'edificis, segons els defineix l'article 4 de l'Ordre, que s'hagin valorat de manera independent de l'edifici en el qual s'ubiquin, així com a habitatges unifamiliars, sempre que els uns i els altres estiguin acabats.
- (7) Elements d'edificis acabats no inclosos en les partides anteriors. A tall d'exemple, aquí s'han d'incloure places d'aparcament, trasters, elements comuns, etc., no inclosos com a annexos de qualsevol de les altres tipologies.
- (8) Immobles que compleixen la definició següent de l'article 4 de l'Ordre: "Qualsevol edifici, o element d'edifici, d'ús monovalent que està o pot estar vinculat a una explotació econòmica", que ha de ser diferent de la mera explotació de la seva renda o valor immobiliari. Per als immobles en construcció o rehabilitació, com a valor de taxació s'ha d'indicar la valoració efectuada sota la hipòtesi d'edifici acabat.
- (9) Inclou les taxacions d'obres d'urbanització i de tot tipus d'edificacions, construccions i obres no inclosos en altres línies de l'apartat I.
- (10) Inclou la valoració de drets taxats individualment, però no ha de recollir els drets que ja figurin inclosos en les valoracions dels immobles sobre els quals recauen. Són exemples de taxacions que s'han d'incloure aquí, no esmentades específicament en el títol, les de drets d'usdefruit, de superfície, concessions administratives, etc.
- (11) S'ha d'incloure la valoració total, independentment del seu desglossament en els diferents components, que s'han d'incloure en els apartats I i II precedents.
- (12) Informes de taxacions completes, sigui quina sigui la seva destinació, fetes aplicant una metodologia (mètodes, requisits i procediments) de les que estableix l'Ordre per a la finalitat que preveu el seu article 2, lletra a), inclosos les taxacions amb condicionants, sempre que s'hagi efectuat una inspecció ocular, inclosa la visita a l'interior de l'immoble.
- (13) Informes de taxacions completes, sigui quina sigui la seva destinació, fetes aplicant una metodologia de les que estableix l'Ordre per a qualsevol de les finalitats que preveu el seu article 2, lletres b), c) i d).
- (14) Informes de taxacions completes, sigui quina sigui la seva destinació, fetes aplicant una metodologia de les que estableix l'Ordre per a la finalitat que preveu el seu article 2, lletra a), inclosos les taxacions amb condicionants, quan en el moment d'efectuar la inspecció ocular no s'hagi pogut fer una visita a l'interior de l'immoble.
- (15) Informes de taxacions completes fetes aplicant una metodologia diferent de les que preveu l'Ordre per a les finalitats de l'article 2, inclosos aquelles en les quals quan s'hagi efectuat la inspecció ocular no s'hagi pogut fer una visita a l'interior de l'immoble.
- (16) Informes de taxació que consisteixen en una revisió de l'última taxació completa de l'actiu utilitzant models automàtics de valoració.
- (17) Informes fets per Internet en els quals la valoració del bé es facilita en temps real.
- (18) Actualitzacions de taxacions segons les defineix l'article 4 de l'Ordre; és a dir, qualsevol revisió d'una taxació anterior, emesa per la mateixa entitat taxadora abans que transcorrin dos anys des de la seva data d'emissió, en la qual amb referència a la taxació anterior, es modifiquin les advertències, els condicionants o qualsevol dels valors que hi figurin. El termini esmentat és de tres anys per a la finalitat que preveu l'article 2, lletra b), de conformitat amb el que estableix l'article 84.1 de l'Ordre.
- (19) Qualsevol de les valoracions que s'emeten amb posterioritat a la taxació inicial i durant la construcció o rehabilitació d'un bé immoble, en què es reflecteix l'avanc de les obres i el percentatge de l'obra executada i qualsevol altra circumstància de la construcció que pugui afectar el valor de taxació. La seva emissió no implica l'actualització dels valors continguts en la valoració inicial. Com a valor de taxació s'ha d'indicar l'increment net del valor certificat.
- (20) Resta de treballs de valoració no inclosos en les categories anteriors.
- (21) El nombre de taxacions coincideix amb el nombre d'unitats de taxació segons les defineix l'apartat 1 de la norma tercera de la Circular del Banc d'Espanya 3/1988; és a dir, cadascun dels expedients de valoració efectuats per una societat o servei de taxació que constitueixi un informe i certificat de taxació individualitzat; no obstant això, quan en els informes i certificats esmentats s'inclougui la valoració independent de diverses finques registrals, s'han de considerar tantes unitats de taxació com finques registrals, llevat que aquestes constitueixin un edifici complet.
- (22) El valor de la taxació s'ha d'expressar en milers d'euros.

## ESTAT III.2

## DISTRIBUCIÓ DE LES TAXACIONS MÉS ALTES (1)

	NOMBRE DE TAXACIONS	VALOR DE TAXACIÓ	SUPERFÍCIE UTILITZABLE, EN M <sup>2</sup>	DESVIACIÓ TÍPICA DEL PREU PER M <sup>2</sup> , EN EUROS (2)
<b>I. TAXACIONS DE BENS IMMOBLES</b>				
1 Terrenys—				
<i>Del qual: Terrenys de nivell urbanístic I</i>				
<i>Del qual: Finques rústiques</i>				
2 Edificis en projecte (obra nova o rehabilitació)				
3 Edificis i elements d'edificis en construcció o rehabilitació				
3.1 D'ús residencial de primera residència				
3.2 D'ús residencial de segona residència				
3.3 D'oficines				
3.4 D'ús comercial				
3.5 Industrials				
3.6 Altres				
4 Edificis acabats				
4.1 D'ús residencial de primera residència				
4.2 D'ús residencial de segona residència				
4.3 D'oficines				
4.4 D'ús comercial				
4.5 Industrials				
4.6 Altres				
5 Elements d'edificis acabats				
5.1 Habitatges situats en edificis o blocs				
5.2 Habitatges unifamiliars				
5.3 Oficines				
5.4 Locals comercials				
5.5 Altres				
6 Immobles lligats a una activitat econòmica				
6.1 Immobles en construcció o rehabilitació				
6.2 Immobles acabats				

(1) Total de les 10 taxacions (o nombre inferior efectuat, si s'escau) de més superfície de cada partida. Vegeu les notes de l'estat III.1.

(2) Desviació típica de les taxacions ressenyades en cas que s'arribi a 10 taxacions.

**ESTAT IV**
**DISTRIBUCIÓ DE LA CLIENTELA**

Corresponent al .... de ..... de .....

	Total						Del qual: habitatge (1)					
	Nombre de taxacions			Valor de taxació, en milers d'euros			Nombre de taxacions			Valor de taxació, en milers d'euros		
	Taxacions completes	Taxacions amb models automàtics de valoració	Resta de taxacions (2)	Taxacions completes	Taxacions amb models automàtics de valoració	Resta de taxacions (2)	Taxacions completes	Taxacions amb models automàtics de valoració	Resta de taxacions (2)	Taxacions completes	Taxacions amb models automàtics de valoració	Resta de taxacions (2)
1 Bancs (3) (4)												
2 Caixes d'estalvis (3)												
3 Cooperatives de crèdit												
4 Establiments financers de crèdit i societats de garantia recíproca (3)												
5 Entitats asseguradores												
6 Administracions i organismes públics (5)												
7 Institucions d'inversió col·lectiva immobiliària												
8 Fons de pensions												
9 Societats de gestió d'actius												
10 Altres persones jurídiques (5)												
11 Persones físiques												
<b>TOTAL 1 A 11</b>												

(1) Habitatges individuals situats en edificis o blocs i habitatges unifamiliars (conceptes corresponents a les partides 5.1 i 5.2 de l'estat III.1.).

(2) S'inclouen les taxacions de béns immobles que consten a la columna del mateix nom de l'estat III.1.

(3) En aquests apartats s'han d'incloure les taxacions requerides per aquestes entitats, encara que hagin estat factures als seus clients.

(4) Inclou l'Institut de Crèdit Oficial.

(5) Inclou Administració central, comunitats autònomes, corporacions locals, entitats gestores de la Seguretat Social i organismes autònoms administratius, comercials o industrials.

(6) Inclou empreses públiques.

## ESTAT V

## DISTRIBUCIÓ GEOGRÀFICA DE LES TAXACIONS D'IMMOBLES (a)

Corresponent al .... de ..... de .....

	Total						Del qual: habitatge (1)					
	Nombre de taxacions			Valor de taxació, en milers d'euros			Nombre de taxacions			Valor de taxació, en milers d'euros		
	Taxacions completes	Taxacions amb models automàtics de valoració	Resta de taxacions (2)	Taxacions completes	Taxacions amb models automàtics de valoració	Resta de taxacions (2)	Taxacions completes	Taxacions amb models automàtics de valoració	Resta de taxacions (2)	Taxacions completes	Taxacions amb models automàtics de valoració	Resta de taxacions (2)
<b>1 ESPANYA</b> .....												
Andalusia (3) .....												
Aragó .....												
Astúries .....												
Balears .....												
Canàries .....												
Cantàbria .....												
Castella-la Manxa .....												
Castella i Lleó .....												
Catalunya .....												
Extremadura .....												
Galícia .....												
La Rioja .....												
Madrid .....												
Múrcia .....												
Navarra .....												
País Basc .....												
València .....												
<b>2 ESTRANGER</b> .....												
<b>TOTAL (1+2)</b> .....												
<b>3 PRO MEMÒRIA (Municipis espanyols) (b):</b>												
1 Madrid i Barcelona .....												
2 Altres de més de 500.000 habitants .....												
3 Altres de més de 100.000 habitants .....												
4 Resta de municipis .....												

(a) La distribució geogràfica s'ha de fer tenint en compte la ubicació de cadascun dels immobles taxats, i cadascun d'aquests s'ha de considerar una taxació diferent.

(b) El Banc d'Espanya ha de proporcionar, anualment, la relació de municipis per estrats de població extreta de la pàgina web de l'INE, www.ine.es. Aquesta relació s'ha d'utilitzar fins que el Banc d'Espanya envii nova informació sobre aquesta classificació. Cada municipi s'ha d'incloure a l'epígraf de més nombre d'habitants en el qual tingui cabuda.

(1) Habitatges individuals situats en edificis o blocs i habitatges unifamiliars (conceptes corresponents a les partides 5.1 i 5.2 de l'estat III.1).

(2) S'inclouen les taxacions de béns immobles que consten a la columna del mateix nom de l'estat III.1.

(3) Inclou Ceuta i Melilla.