

## Introducción

Las sociedades de tasación (ST) son entidades especializadas en la valoración de los bienes inmuebles exigida por la normativa hipotecaria aplicable a las entidades de crédito (EC), en la cobertura de las reservas técnicas de las compañías de seguros y en la determinación del patrimonio de las sociedades de inversión colectiva inmobiliaria y de los fondos de pensiones<sup>1</sup>. También efectúan la valoración de los bienes inmuebles propiedad de las EC y de las sociedades cotizadas en bolsa.

Estas valoraciones han de realizarse de forma prudente y sostenible en el tiempo, con total respeto a las directrices de prudencia que figuran en la regulación específica<sup>2</sup>. Las funciones de homologación, autorización, inscripción en el Registro y supervisión del sector están legalmente asignadas al Banco de España (BE).

En este artículo se describe la actividad realizada en 2013 por las ST<sup>3</sup> y en el Apéndice estadístico se recoge la información anual agregada de los últimos cuatro años. La actividad de las ST está determinada, fundamentalmente, por el comportamiento del mercado inmobiliario y de la financiación con garantía hipotecaria.

En 2013 y con respecto al ejercicio anterior, el número de las tasaciones realizadas descendió un 12 %, con un retroceso en el importe de las valoraciones del 21 %. Las caídas más elevadas en el número de tasaciones efectuadas se registraron en la tipología de edificios de uso residencial (19 %), edificios de oficinas (23 %) y en las valoraciones de otros bienes inmuebles (81 %).

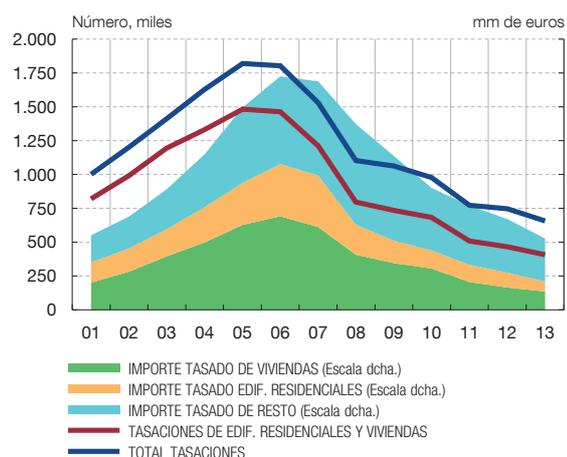
## Actividad de las sociedades de tasación

Las 52 ST que realizaron alguna actividad en 2013 efectuaron un total de 661.000 tasaciones, cifra un 12 % inferior a la registrada en 2012, mientras que el valor total tasado, que ascendió a 265 mm de euros, retrocedió a una tasa interanual del 21 %. Sin embargo, la superficie total de los bienes inmuebles valorados en el ejercicio, 517.000 hectáreas, aumentó un 7 % (véanse panel A del gráfico 1 y cuadro A.1).

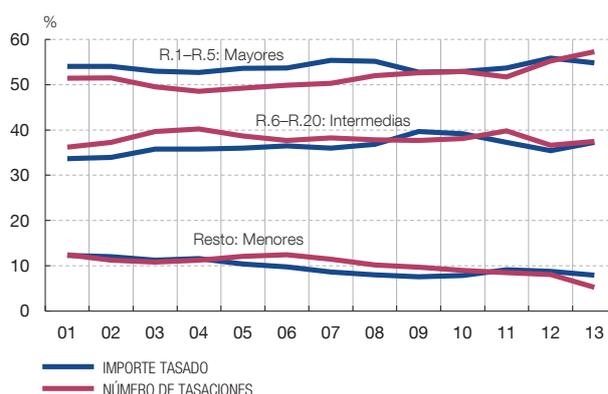
En 2013, la continuidad tanto de la crisis del mercado inmobiliario como de la paralización de la financiación con garantía hipotecaria se reflejó de forma más intensa en las tasaciones de edificios de uso residencial y en los de oficinas. Así, las valoraciones de esos tipos de edificios retrocedieron un 19 % y un 23 %, respectivamente, en cuanto al número, un 33 % y un 29 %, en su valoración y un 26 % y un 7 %, en la superficie. Por el contrario, el importe de la valoración de *edificios completos de uso comercial* aumentó un 81 %, retrocediendo el número de los tasados el 3 % e incrementándose la superficie valorada un 80 %.

- 
- 1 Regulación básica: Ley 2/1981, de regulación del mercado hipotecario, y RD 775/1997, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación, modificados por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre.
  - 2 La valoración de bienes inmuebles, y los informes y certificados que la acrediten, están regulados por la OM ECO 805/2003, de 27 de marzo, y por la CBE 3/1998, sobre la información que se ha de rendir al Banco de España, modificada por la CBE 5/2003 y la CBE 2/2009.
  - 3 El sector lo forman las ST y los servicios de tasación de las EC, estando estos últimos autorizados a valorar, exclusivamente, los bienes inmuebles que sirvan de garantía hipotecaria a operaciones crediticias del grupo financiero al que pertenecen. La información recogida en los gráficos y en los cuadros del Apéndice estadístico se refiere al conjunto del sector en lo relativo a la actividad, si bien la producción de los servicios de tasación se hizo absolutamente marginal hace varios años. En 2011 causó baja en el registro del BE el único servicio de tasación que continuaba registrado y que había estado inactivo en los años anteriores. Véase también *Boletín Estadístico*, capítulo 9, «Instituciones Financieras no Monetarias. Subsector “auxiliares financieros”: agente sociedades de tasación» (<http://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/bolest9.html>).

A. NÚMERO E IMPORTE DE LAS TASACIONES



B. RATIOS DE CONCENTRACIÓN DE LAS ENTIDADES DE TASACIÓN



FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 30 de junio de 2014.

a Datos del conjunto de las ST activas en cada año.

Las tasaciones no inmobiliarias retrocedieron el 11 % en número, mientras que su importe aumentó el 81 %.

Un año más la actividad tasadora continúa concentrada en la valoración de *bienes inmuebles de uso residencial*, ya sean edificios completos o viviendas individuales. Estas tipologías representaron en 2013 el 62 % del número de tasaciones realizadas y el 40 % del importe total tasado.

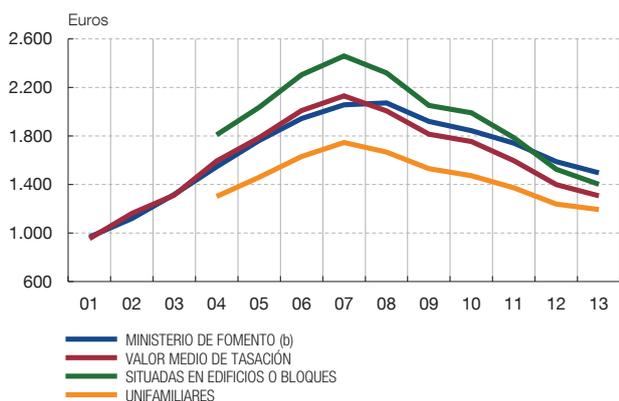
Las tasaciones de *viviendas individuales*, bien sean elementos de edificios o unifamiliares, mantuvieron en el ejercicio su peso relativo respecto al número, mientras que aumentaron su peso en cuanto al importe, en 1,3 puntos porcentuales (pp), hasta representar el 59 % del número y el 26 % del importe total valorado en el año. De esta tipología se efectuaron 389.000 tasaciones, por un importe global de 69 mm de euros.

El *valor medio tasado* de las viviendas en edificios descendió un 7 %, hasta los 145.000 euros, 11.000 euros menos que en 2012. La superficie media de esta tipología de vivienda se incrementó ligeramente hasta los 104 m<sup>2</sup>, registrándose una disminución en el precio medio por metro cuadrado<sup>4</sup> del 8 %, hasta los 1.401 euros (véase cuadro A.2). En la tipología de vivienda unifamiliar, el importe medio tasado (253.000 euros) retrocedió un 5 %, con un descenso del 4 % en el precio medio por metro cuadrado y del 2 % respecto a la superficie media.

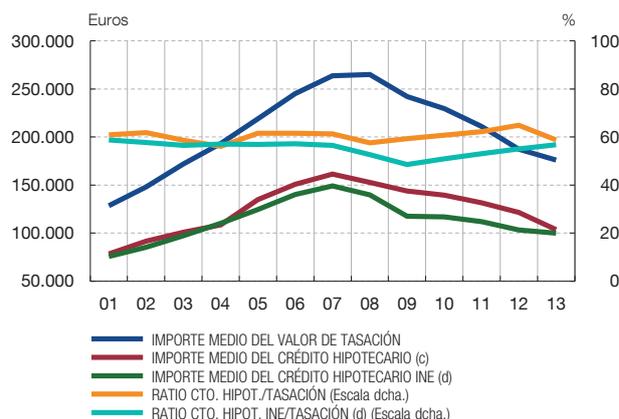
En cuanto a la *metodología de valoración* utilizada en las tasaciones de las viviendas individuales (elementos de edificios y unifamiliares), en 2013 el método de comparación fue aplicado en el 94 % de los casos. A su vez, en el 25 % de las tasaciones de viviendas realizadas por comparación, los tasadores realizaron advertencias específicas y en el

4 Los comentarios realizados sobre valores y superficies medias están basados en la información sobre las tasaciones de inmuebles facilitada por las tasadoras en función de su actividad. Esta información agregada no se ha sometido a tratamiento alguno de ajuste estadístico para su aproximación a los precios de mercado y, por lo tanto, en todos los casos, se trata de los valores medios resultantes de la agregación de la información estadística sobre las tasaciones realizadas según la tipología que aparece en los cuadros A.1 y A.2 del Apéndice estadístico.

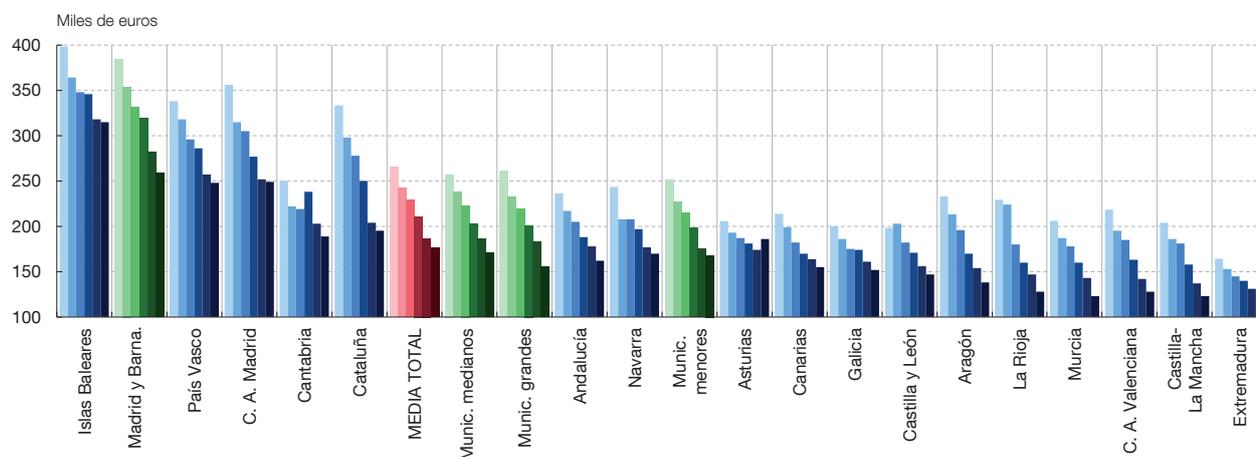
A. VALOR MEDIO DEL METRO CUADRADO



B. VALOR DE TASACIÓN Y FINANCIACIÓN



C. IMPORTE MEDIO DE LA VIVIENDA POR CCAA Y TAMAÑO DE LOS MUNICIPIOS (e) 2008 - 2013



FUENTES: Banco de España, Ministerio de Fomento e Instituto Nacional de Estadística. Datos disponibles a 30 de junio de 2014.

- a Datos del conjunto de las ST activas en cada año.
- b La serie de precios utilizada es la media aritmética simple de la serie trimestral de precios del metro cuadrado de la vivienda libre de 2001 a 2013, base 2005, del Ministerio de Fomento.
- c El crédito hipotecario refleja el importe medio de las nuevas operaciones realizadas en cada ejercicio por las EC, según la información remitida al Banco de España.
- d Basada en las inscripciones registrales de la financiación hipotecaria que publica el INE.
- e Los grupos de municipios de los que se dispone de información, coloreados en verde, son: Madrid y Barcelona; municipios grandes, con más de 500.000 habitantes (Valencia, Zaragoza, Sevilla y Málaga); municipios intermedios, entre 100.000 y 500.000 habitantes; y municipios menores, por debajo de 100.000 habitantes. Las barras se corresponden con el importe de las viviendas individuales tasadas en cada año, de 2008 a 2013, de izquierda a derecha, respectivamente.

22 % incorporaron la posibilidad de que se produjese una bajada de los precios y aplicaron ajustes para calcular el «valor hipotecario»<sup>5</sup>. La reducción media ponderada de la valoración en dichos ajustes del valor hipotecario fue del 7,6 %.

En el panel A del gráfico 2 se refleja la evolución de los valores medios del metro cuadrado de las viviendas situadas en edificios, de las unifamiliares y del promedio de ambas. Y se

5 Las tasaciones deben realizarse ateniéndose a unos parámetros técnicos ligados a los diferentes métodos de valoración, sobre los que no se informa aquí por su complejidad y volumen. Quizás el de mayor relevancia sea el utilizado para obtener el «valor hipotecario» como una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, considerando los aspectos duraderos a largo plazo, los usos alternativos y los factores especulativos, y en condiciones normales de los mercados. Las reducciones para obtener el «valor hipotecario» se realizan en los casos en los que el tasador considera que existe una probabilidad elevada de que se produzca una disminución significativa del precio del inmueble en un período de tres años.

recoge, a efectos comparativos, el «precio medio del metro cuadrado de la vivienda libre tasada» publicado por el BE en función de la información del Ministerio de Fomento<sup>6</sup>. En 2013, continuó el decrecimiento del valor medio atribuido al metro cuadrado en las tasaciones realizadas de viviendas individuales, con una disminución del 4 %. Este retroceso fue más intenso en las sitas en edificios, que ascendió al 8 %. Los precios medios recogidos por el Ministerio de Fomento también manifestaron tasas negativas, con un descenso del 6 % respecto a 2012.

Las viviendas unifamiliares tasadas, con una superficie media de 212 m<sup>2</sup>, resultaron valoradas en un valor medio por metro cuadrado de 1.193 euros. La superficie media de estas viviendas duplica la de los pisos, mientras que su valor medio por metro cuadrado es un 15 % inferior. El valor medio en las viviendas unifamiliares fue de 253.000 euros, con un descenso del 5 % respecto al registrado en 2012.

El comportamiento de los créditos hipotecarios para adquisición de vivienda<sup>7</sup> se refleja en el panel B del gráfico 2, que recoge la información facilitada por el INE y la obtenida por el BE. Según ambas fuentes el préstamo medio otorgado por las EC para adquisición de vivienda por particulares a lo largo de 2013 ha registrado un retroceso, pero este ha sido, en el caso de la serie del BE, más intenso, el 15 %, que en el caso del INE, el 3 %. El importe medio del valor de tasación se ha reducido en el año un 6 %, por lo que, dada la evolución de los préstamos medios, la relación entre estos y el valor medio de las viviendas tasadas se ha situado en el 57 %, con los datos provenientes del INE, y en el 59 %, con los provenientes del BE.

En 2013 se valoraron 18.000 *edificios completos destinados a uso residencial*, 17.000 de ellos destinados a primera residencia. El retroceso en el número de edificios tasados de primera residencia fue del 19 %, mientras que en los de segunda residencia se registró una disminución del 27 %. El valor total de los destinados a primera residencia ascendió a 34 mm de euros, con un retroceso del 33 %, y, en segunda residencia, el valor total tasado ascendió a 3 mm de euros, con un decremento del 40 %. Respecto a la superficie total de esta tipología de inmuebles, en los destinados a primera residencia retrocedió el 25 %, y en segunda, el 37 %. Los valores medios del metro cuadrado en los edificios completos de uso residencial (1.223 €/m<sup>2</sup>) descendieron en 2013, el 10 % en los destinados a primera residencia y el 4 % en los de segunda.

En la rúbrica de los *terrenos*, los de nivel urbanístico I<sup>8</sup> registraron un decrecimiento interanual en el número de tasaciones del 2 %, con una disminución en el importe total tasado del 33 % y del 13 % en la superficie total valorada. Ello ha originado que su peso en la actividad del sector en cuanto al valor tasado (45 mm de euros) haya retrocedido hasta el 17 %, con una caída de 3 pp en 2013. El tamaño medio de la unidad valorada disminuyó el 12 % y el valor medio del metro cuadrado tasado (84 euros por m<sup>2</sup>) registró una variación negativa del 22 %.

6 Véase *Boletín Estadístico* del BE, cuadro 25.7, columna 8 y sus notas.

7 Esta aproximación al porcentaje promedio del valor de la vivienda financiado por las EC (*loan to value*) se basa en la hipótesis de que la media de todo lo tasado en el año debe aproximar correctamente la valoración de las tasaciones que realmente concluyeron en una financiación hipotecaria concedida por una entidad de crédito.

8 Nivel I: todos los terrenos que no pertenezcan al nivel II. En los terrenos de nivel II se incluyen los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos que no se corresponden con su naturaleza agrícola, forestal o ganadera, o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente. También, los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico, o que, estándolo, no tengan definidas en él las condiciones para su desarrollo.

El número de valoraciones de *edificios destinados a oficinas* disminuyó un 23 %, con un decremento del 29 % en el importe total tasado. El tamaño medio de este tipo de edificios aumentó, registrándose un incremento del 20 %. En cuanto al valor medio asignado al metro cuadrado (1.675 euros), registró un retroceso del 23 %. En los *destinados a uso comercial*, las tasaciones realizadas decrecieron un 3 %, con un aumento del valor total tasado del 81 %. La superficie media de los edificios comerciales se incrementó un 86 %, hasta los 2.943 m<sup>2</sup>, y el valor por metro cuadrado se situó en 1.310 euros, sin cambios respecto a 2012.

En los *elementos de edificios destinados a oficinas*, las tasaciones realizadas descendieron en cuanto al número un 6 %, mientras que los importes valorados, 3.000 millones de euros, retrocedieron el 26 %. El precio medio tasado por metro cuadrado se redujo un 16 %, hasta los 1.776 euros, cifra un 6 % superior a la correspondiente a los edificios completos para este mismo uso.

Las tasaciones de *locales comerciales* ubicados en edificios registraron, en 2013, un decremento del 3 % en el número y del 13 % en el importe, situándose el valor medio tasado por metro cuadrado en 1.148 euros, un 14 % inferior al de 2012. La superficie media del local tasado fue de 228 m<sup>2</sup>, un 4 % superior a la del año anterior.

La crisis del sector inmobiliario continúa siendo la causa de que el peso del número de las *valoraciones intermedias de obra*<sup>9</sup> de los edificios en construcción haya acelerado su descenso, situándose su peso en 2013 en el 2 %, tras una caída interanual del 51 % en el número de las realizadas. Por otra parte, *las actualizaciones*<sup>10</sup> de tasaciones registraron un pequeño decremento, el número de las realizadas retrocedió un 3 % y el importe tasado disminuyó un 15 %.

Por último, y respecto a la actividad tasadora en 2013, es de destacar un incremento del 41 % del número de los patrimonios valorados, pero con un descenso de su valor del 43 %.

#### Distribución según finalidad, peticionario y localización de las tasaciones

El cuadro A.3 muestra la distribución de las tasaciones según el peticionario o demandante y por la *finalidad* a la que se destinarán las valoraciones realizadas, en este último caso, referida a las tasaciones de bienes inmuebles. Las tasaciones asociadas a las operaciones de financiación con garantía hipotecaria, que son requeridas por las EC para el respaldo de las garantías crediticias, han continuado perdiendo peso un año más, situándose en 2013 en el 54 % respecto al número de tasaciones y en el 48 % en relación con el importe, registrando estas variables tasas interanuales negativas del 16 % y del 23 %, respectivamente.

Entre el resto de finalidades, es de destacar que continúa el crecimiento de las requeridas por las normas contables de las EC, que aumentaron en número un 11 %, incrementándose su importe el 9 %. Las exigidas a las entidades aseguradoras, instituciones de inversión colectiva y fondos de pensiones registraron un descenso del 82 % en el número, con una disminución del importe total tasado del 10 %. Por último, las destinadas a otras finalidades retrocedieron el 2 % en el número, con un descenso del 27 % en los importes.

<sup>9</sup> Las actualizaciones de tasación y las valoraciones intermedias de obra se incluyen en un epígrafe separado y no se agregan en los totales de la actividad ordinaria recogida en los cuadros del Apéndice estadístico.

<sup>10</sup> Una actualización es toda revisión de una tasación anterior emitida por la misma entidad tasadora que realizó la inicial y efectuada antes de que transcurran dos años desde su fecha de emisión, en la que, con referencia a la tasación anterior, se modifiquen las advertencias, los condicionantes o cualquiera de los valores que figuren en ella. El plazo es de tres años en las realizadas para reservas técnicas de seguros (véase artículo 4 de la OM ECO 805/2003).

Respecto a la distribución de las valoraciones por *tipología de los peticionarios*, se ha intensificado el retroceso (hasta el 14 %) del número de las solicitadas por las entidades de depósito, con un decremento del importe tasado del 21 %. Respecto al resto de peticionarios, se incrementaron las realizadas por establecimientos financieros de crédito y sociedades de garantía recíproca (236 % en el número y 160 % en el importe), mientras que retrocedieron las peticiones del resto de peticionarios, excepto las de las compañías de seguros que avanzaron un 6 % y un 5 %, respectivamente, respecto al número y al importe valorado.

En la distribución de las tasaciones de bienes inmuebles por *Comunidades Autónomas* y agrupaciones de municipios según su tamaño, que se presentan en el cuadro A.4, se observa que el peso de la actividad tasadora en las cuatro CCAA más pobladas y que concentran el 60 % del total de la población (Andalucía, Cataluña, Madrid y Comunidad Valenciana) continúa representando casi dos tercios de la actividad de tasación de inmuebles en 2013 (62 % del número y 64 % del importe). Con la excepción de Murcia, en todas las CCAA se realizaron menos tasaciones que en 2012, destacando los retrocesos en Navarra y en Madrid, del 24 % y del 22 %, respectivamente.

Respecto al importe de los inmuebles tasados, que disminuyó en todas las comunidades, las caídas más elevadas se registraron en Castilla-La Mancha (31 %), Comunidad Valenciana (34 %), La Rioja (41 %) y Murcia (39 %), mientras que Baleares y Canarias fueron las que retrocedieron con menor intensidad. Por municipios, agregados estos por el tamaño de su población, las tasas interanuales negativas más elevadas, en cuanto al número de valoraciones realizadas en el año, se registraron en las grandes ciudades de Madrid y Barcelona, con retrocesos del 15 %. En el panel C del gráfico 2 se representa, para los últimos cinco años, el valor medio de todas las viviendas individuales tasadas anualmente, tanto situadas en edificios como unifamiliares, distribuidas por CCAA y por conjuntos de municipios agrupados según su tamaño. El valor medio tasado de la vivienda individual a escala nacional, que inició su descenso en 2009, retrocedió en 2013 a una tasa del 6 %. Como se observa en el gráfico señalado, en todos los territorios, excepto en Asturias, se ha producido una caída de dichos valores medios. Un comportamiento similar, con disminuciones de los valores medios se registró en las cuatro agrupaciones de los municipios según su tamaño: Madrid y Barcelona (8 %), grandes (15 %), medianos (8 %) y menores (4 %).

#### Estructura y concentración del sector y de los clientes

Al cierre de 2013, las sociedades de tasación registradas en el BE ascendían a 46, once menos que un año antes. A lo largo del ejercicio, se produjeron las siguientes bajas: Tasaciones Madrid, Tasaciones de Bienes Mediterráneo, Intertécnica de Valoraciones y Patrimonios, Murciana de Tasaciones, Tasaciones y Servicios Inmobiliarios, Inta Sociedad de Tasaciones, Arquitectura y Tasaciones, Compañía de Medios y Servicios de Tasación, Global Gestión de Tasaciones, Ebrotasa y Tasaciones del Marco de España.

Durante el año 2013, 52 entidades han realizado alguna actividad, por lo que la información estadística reflejada en los anejos A.1 a A.5 y en los gráficos 1 y 2 recoge los datos de dichas entidades.

El sector continuó registrando una elevada concentración y, en 2013, el 37 % del número de tasaciones y del importe tasado correspondió a las dos tasadoras de mayor tamaño. El 57 % de la actividad del sector, en cuanto al número de tasaciones y a su importe, es ejecutado por las cinco mayores (véase panel B del gráfico 1). A las 15 ST de tamaño intermedio les correspondieron el 38 % del número de tasaciones y del importe, y las 32 entidades más pequeñas representaron el 8 % del importe total y el 5 % de las tasaciones. Es decir, en 2013 no hubo cambios significativos en las cuotas de negocio.

Al cierre de 2013, el número de *ST participadas*<sup>11</sup> por EC era de tres<sup>12</sup>, tras haber causado baja en el Registro Compañía de Medios y Servicios de Tasación, y Global Gestión de Tasaciones. En el ejercicio, el grupo de tasadoras participadas por EC realizó el 4 % del número de tasaciones, que supuso el 3 % del importe total tasado, y concentró el 5 % de los ingresos ordinarios obtenidos por el sector. El 93 % de los ingresos de estas ST procedieron de su cliente principal.

En el grupo de las 42 ST no participadas por EC<sup>13</sup>, el peso de los ingresos de los clientes con facturación igual o superior al 15 % del total fue del 29 %. En 18 de estas entidades, la dependencia de la facturación de estos clientes significativos fue superior al 50 %, situándose en una media del 72 %. El peso de este grupo en el número de tasaciones realizadas por el sector y en el importe total tasado no es muy elevado, situándose en el entorno del 16 % y 17 % de esas magnitudes, respectivamente.

En 2013, el número de tasadoras donde el peso de los clientes significativos se situó entre el 25 % y el 50 % de sus ingresos fue de ocho. Su participación en los ingresos totales de las ST ascendió al 23 %, y la dependencia respecto a los clientes principales (facturación  $\geq 15$  %) de este grupo se situó en el 34 % de sus ingresos. En el tramo del 15 % al 25 %, hubo siete tasadoras, con una dependencia del 18 %, cuyos ingresos ascendieron al 16 % de los del sector.

Por último, en nueve ST, que realizaron el 37 % de las tasaciones, con el 43 % del importe total tasado y concentraron el 39 % de los ingresos ordinarios del sector, el peso de los ingresos provenientes de los clientes significativos fue inferior al 15 %, con una media del 10 %.

Para el conjunto de las ST, el grado de dependencia respecto de los clientes con peso significativo en sus ingresos se situó en 2013 en el 32 % (29 % si solo se tiene en cuenta al cliente principal), registrándose un aumento de algo más de 3 pp respecto a 2012.

## Balance y resultados de las sociedades de tasación

El balance de las ST en 2013, con un activo total al cierre del año de 161 millones de euros, registró un descenso del 7 % respecto al año anterior.

Los ingresos ordinarios del ejercicio ascendieron a 211 millones de euros, con una variación interanual del -10 %, disminuyendo los gastos ordinarios (189 millones de euros) un 14 %. Los resultados de explotación, que se situaron en 15 millones de euros, crecieron un 3 %.

Los ingresos derivados de las tasaciones de inmuebles cayeron (15 %) a una tasa más alta que la de los ingresos ordinarios y han supuesto un peso del 87 % de estos. A su vez, su partida más significativa —los ingresos por valoraciones ligadas a la financiación con garantía hipotecaria— disminuyó un 20 %, retrocediendo su participación hasta el 49 % de los ingresos, lo que supuso una pérdida de 6 pp.

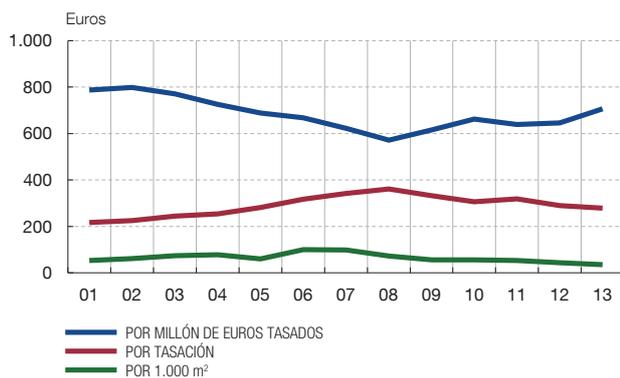
Los ingresos procedentes de otros servicios de valoración y la prestación de otros servicios crecieron a ritmos elevados, el 48 % y el 44 %, respectivamente. En 2013, los ingresos medios por operación han disminuido 11 euros, hasta los 279 euros por tasación, pero

11 Según la terminología legal, una ST está participada de forma significativa por una o más EC cuando aquella participación alcanza, de forma directa o indirecta, al menos el 15 % del capital o de los derechos de voto de la sociedad, o, sin llegar al porcentaje señalado, permita ejercer una influencia notable en la sociedad.

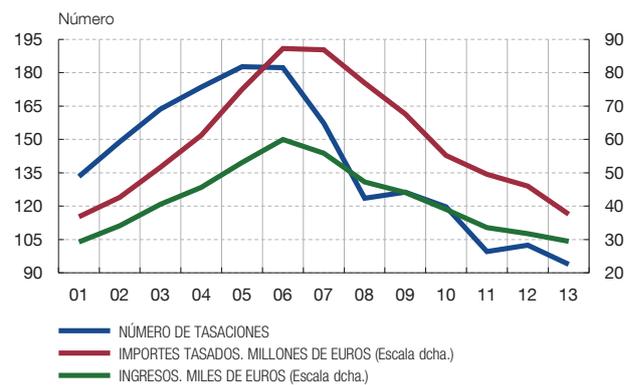
12 Tasaciones Andaluzas, LKS Tasaciones y Sociedad Integral de Valoraciones Automatizadas.

13 Una ST, no participada por EC, ha estado inactiva a lo largo de todo el ejercicio.

A. INGRESOS MEDIOS POR TASACIÓN INMOBILIARIA



B. ACTIVIDAD MEDIA POR TASADOR



FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 30 de junio de 2014.

a Datos del conjunto de las ST existentes a fin de cada año.

se han incrementado respecto al valor de los bienes tasados, situándose en 706 euros por cada millón de euros (véase panel A del gráfico 3). Los ingresos por superficie de los inmuebles valorados disminuyeron ligeramente (9 euros por cada 1.000 m<sup>2</sup>).

Los gastos de personal retrocedieron el 6 %, suponiendo un 28 % de los ingresos ordinarios, con un avance de 1,4 pp respecto a 2012. El componente más importante de los gastos de las tasadoras, el derivado de la contratación de servicios profesionales externos, registró una tasa interanual del -11 %; con un descenso del 15 % en los pagos a los tasadores externos, que es su rúbrica principal.

El número de tasadores descendió el 4 %, y la actividad media por tasador tuvo la siguiente evolución: el número de tasaciones encargadas retrocedió un 8 %; los importes tasados retrocedieron el 18 %, y, por último, los ingresos aportados por tasador retrocedieron hasta los 29.450 euros.

La evolución de ingresos y gastos detallada en los párrafos anteriores determinó un aumento de los resultados de explotación del 3 %. Los resultados después de impuestos ascendieron a 9,5 millones de euros, equivalentes al 5 % de los ingresos totales, tras un incremento anual del 25 %.

10.7.2014.

APÉNDICE

Cuadros:

- A.1 Distribución de las tasaciones según el objeto: número, importe y superficie
- A.2 Medias de importes, superficies y valores resultantes del metro cuadrado de bienes inmuebles tasados
- A.3 Distribución de las tasaciones según peticionario, y de bienes inmuebles por finalidades
- A.4 Distribución de las tasaciones de bienes inmuebles por Comunidades Autónomas y por tamaño de los municipios
- A.5 Dependencia de las sociedades de tasación respecto de sus clientes
- A.6 Balance y resultados de las sociedades de tasación e información complementaria

## DISTRIBUCIÓN DE LAS TASACIONES SEGÚN EL OBJETO: NÚMERO, IMPORTE Y SUPERFICIE (a)

CUADRO A.1

Datos del ejercicio. Número, miles de millones de euros, hectáreas y %

	2010	2011	2012	2013	2010	2011	2012	2013	2010	2011	2012	2013
<b>A. NÚMERO</b>	Número en miles				Estructura				Variación anual			
<b>TOTAL</b>	<b>977</b>	<b>774</b>	<b>748</b>	<b>661</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-8,0</b>	<b>-20,8</b>	<b>-3,3</b>	<b>-11,7</b>
<b>Bienes inmuebles</b>	<b>964</b>	<b>760</b>	<b>742</b>	<b>655</b>	<b>98,7</b>	<b>98,2</b>	<b>99,1</b>	<b>99,1</b>	<b>-7,5</b>	<b>-21,2</b>	<b>-2,4</b>	<b>-11,7</b>
Terrenos total	64	60	66	65	6,6	7,7	8,8	9,8	-17,1	-6,6	10,7	-2,1
<i>Del que: terrenos de nivel urbanístico I (b)</i>	39	38	44	43	4,0	4,9	5,8	6,5	-21,1	-2,7	15,3	-1,6
<i>Del que: fincas rústicas</i>	23	20	21	21	2,4	2,6	2,8	3,2	-5,8	-12,4	3,4	-0,4
Edificios (c)	45	44	50	46	4,6	5,7	6,7	6,9	-26,7	-1,1	13,4	-9,2
De uso residencial	18	20	23	19	1,8	2,5	3,1	2,8	-11,2	8,9	17,5	-19,3
Primera residencia	17	18	21	17	1,7	2,4	2,8	2,6	-12,0	10,0	15,8	-18,7
Segunda residencia	1	1	2	1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,8	-5,6	42,5	-26,6
De uso terciario, oficinas	2	2	2	2	0,2	0,2	0,3	0,3	-76,0	4,5	41,9	-22,5
De uso terciario, comercial	3	3	3	3	0,3	0,4	0,4	0,5	-48,2	-6,5	14,3	-3,2
Industriales	16	16	16	17	1,7	2,0	2,1	2,6	-25,4	-3,4	2,3	8,1
Otros	6	5	6	5	0,6	0,6	0,8	0,7	-8,6	-22,8	21,8	-14,5
Elementos de edificios	849	649	611	537	86,9	83,9	81,7	81,3	-5,4	-23,5	-5,8	-12,1
Viviendas	667	490	444	389	68,2	63,3	59,4	59,2	-6,8	-26,5	-9,5	-12,2
Situadas en edificios o bloques	475	349	322	279	48,6	45,1	43,0	42,3	-6,5	-26,6	-7,6	-13,2
Unifamiliares	191	141	123	111	19,6	18,3	16,4	16,9	-7,3	-26,1	-13,0	-9,4
Oficinas	9	8	9	8	0,9	1,0	1,2	1,2	-9,9	-7,8	8,5	-5,5
Locales comerciales	52	49	48	46	5,3	6,4	6,4	7,0	-9,6	-4,8	-3,3	-2,8
Otros	122	102	110	92	12,4	13,1	14,7	13,9	5,4	-16,3	8,2	-16,6
Ligados a una actividad económica (d)	6	6	6	5	0,6	0,7	0,8	0,8	-12,6	-4,1	8,6	-10,1
Otros bienes inmuebles (e)	1	1	8	1	0,1	0,2	1,0	0,2	-16,4	12,1	539,1	-80,5
<b>Tasaciones no inmobiliarias (f)</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>1,3</b>	<b>1,8</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>-33,4</b>	<b>9,6</b>	<b>-50,5</b>	<b>-11,0</b>
PRO MEMORIA. Otras valoraciones:												
Actualizaciones de tasación (g)	85	1.472	1.926	1.861	8,7	190,2	257,3	281,7	10,1	1.639,5	30,8	-3,4
Valoraciones intermedias de obra (h)	64	47	31	15	6,6	6,0	4,1	2,3	-43,8	-27,2	-34,3	-51,1
Patrimonios (i)	6	3	5	7	0,6	0,3	0,7	1,1	345,1	-58,5	115,4	40,5
<b>B. IMPORTE</b>	Miles de millones de euros				Estructura				Variación anual			
<b>TOTAL</b>	<b>450</b>	<b>385</b>	<b>336</b>	<b>265</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-20,8</b>	<b>-14,5</b>	<b>-12,7</b>	<b>-21,3</b>
<b>Bienes inmuebles</b>	<b>445</b>	<b>378</b>	<b>333</b>	<b>259</b>	<b>98,9</b>	<b>98,1</b>	<b>99,1</b>	<b>98,0</b>	<b>-21,0</b>	<b>-15,2</b>	<b>-11,7</b>	<b>-22,2</b>
Terrenos total	109	107	76	53	24,3	27,7	22,6	20,1	-32,6	-2,5	-28,7	-29,9
<i>Del que: terrenos de nivel urbanístico I (b)</i>	90	97	67	45	19,9	25,1	20,0	17,2	-34,9	7,7	-30,3	-32,6
<i>Del que: fincas rústicas</i>	9	7	8	8	2,0	1,9	2,4	2,9	-29,4	-17,1	7,8	-4,8
Edificios (c)	128	116	105	88	28,5	30,1	31,3	33,2	-22,0	-9,7	-8,9	-16,6
De uso residencial	66	63	55	37	14,8	16,4	16,3	13,9	-20,0	-4,8	-13,4	-33,2
Primera residencia	61	57	50	34	13,5	14,8	15,0	12,9	-19,1	-6,3	-12,0	-32,5
Segunda residencia	5	6	5	3	1,2	1,6	1,4	1,0	-29,0	11,9	-25,9	-40,0
De uso terciario, oficinas	12	12	16	12	2,7	3,0	4,9	4,4	-27,4	-4,4	40,0	-28,5
De uso terciario, comercial	7	10	7	12	1,6	2,5	2,0	4,6	-28,8	37,7	-30,9	80,8
Industriales	20	19	18	18	4,4	5,0	5,2	6,7	-31,7	-3,7	-8,8	1,7
Otros	22	12	10	10	5,0	3,1	3,0	3,6	-11,0	-47,4	-16,0	-3,9
Elementos de edificios	184	131	109	91	40,8	33,9	32,4	34,3	-11,6	-28,9	-16,7	-16,6
Viviendas	153	103	83	69	34,0	26,9	24,7	26,0	-11,7	-32,4	-19,6	-17,6
Situadas en edificios o bloques	94	63	50	40	21,0	16,3	15,0	15,3	-11,4	-33,7	-19,7	-19,6
Unifamiliares	58	41	33	28	13,0	10,6	9,8	10,6	-12,1	-30,2	-19,5	-14,6
Oficinas	5	4	4	3	1,1	1,1	1,2	1,2	7,5	-16,7	0,5	-25,5
Locales comerciales	18	16	14	12	3,9	4,1	4,2	4,6	-14,6	-9,6	-12,5	-12,9
Otros	8	7	7	7	1,9	1,9	2,2	2,6	-14,0	-14,3	3,7	-8,9
Ligados a una actividad económica (d)	23	23	22	22	5,0	6,0	6,6	8,3	-16,1	2,1	-3,1	-1,4
Otros bienes inmuebles (e)	1	2	21	5	0,3	0,4	6,2	2,0	-36,7	31,9	1.207,9	-73,9
<b>Tasaciones no inmobiliarias (f)</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>1,1</b>	<b>1,9</b>	<b>0,9</b>	<b>2,0</b>	<b>-5,4</b>	<b>46,1</b>	<b>-61,4</b>	<b>80,6</b>
PRO MEMORIA. Otras valoraciones:												
Actualizaciones de tasación (g)	137	375	408	346	30,4	97,5	121,3	130,7	-13,2	173,8	8,7	-15,2
Valoraciones intermedias de obra (h)	35	30	12	7	7,7	7,8	3,4	2,6	-46,8	-13,4	-61,6	-40,9
Patrimonios (i)	14	5	27	15	3,1	1,2	8,1	5,8	344,9	-65,9	473,2	-43,1

## DISTRIBUCIÓN DE LAS TASACIONES SEGÚN EL OBJETO: NÚMERO, IMPORTE Y SUPERFICIE (a) (cont.)

CUADRO A.1

Datos del ejercicio. Número, miles de millones de euros, hectáreas y %

C. SUPERFICIE	2010	2011	2012	2013	2010	2011	2012	2013	2010	2011	2012	2013
	Hectáreas				Estructura				Variación anual			
<b>TOTAL BIENES INMUEBLES</b>	<b>522.009</b>	<b>447.589</b>	<b>485.615</b>	<b>516.966</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-14,6</b>	<b>-14,3</b>	<b>8,5</b>	<b>6,5</b>
Terrenos total	491.604	423.327	461.054	494.714	94,2	94,6	94,9	95,7	-14,2	-13,9	8,9	7,3
<i>Del que: terrenos de nivel urbanístico I (b)</i>	<i>64.421</i>	<i>74.640</i>	<i>62.041</i>	<i>53.866</i>	<i>12,3</i>	<i>16,7</i>	<i>12,8</i>	<i>10,4</i>	<i>-25,4</i>	<i>15,9</i>	<i>-16,9</i>	<i>-13,2</i>
<i>Del que: fincas rústicas</i>	<i>415.048</i>	<i>337.114</i>	<i>393.503</i>	<i>437.659</i>	<i>79,5</i>	<i>75,3</i>	<i>81,0</i>	<i>84,7</i>	<i>-11,9</i>	<i>-18,8</i>	<i>16,7</i>	<i>11,2</i>
Edificios (c)	10.436	10.281	9.982	9.760	2,0	2,3	2,1	1,9	-17,6	-1,5	-2,9	-2,2
De uso residencial	4.214	4.192	4.049	2.995	0,8	0,9	0,8	0,6	-13,0	-0,5	-3,4	-26,0
Primera residencia	3.866	3.754	3.703	2.779	0,7	0,8	0,8	0,5	-11,9	-2,9	-1,3	-24,8
Segunda residencia	349	439	346	216	0,1	0,1	0,1	0,0	-23,7	25,9	-21,2	-37,4
De uso terciario, oficinas	550	557	750	699	0,1	0,1	0,2	0,1	-15,9	1,3	34,5	-6,7
De uso terciario, comercial	551	688	516	930	0,1	0,2	0,1	0,2	-26,5	24,9	-25,0	80,3
Industriales	3.333	3.541	3.662	4.190	0,6	0,8	0,8	0,8	-26,4	6,2	3,5	14,4
Otros	1.788	1.302	1.003	939	0,3	0,3	0,2	0,2	-5,7	-27,2	-23,0	-6,4
Elementos de edificios	11.174	8.858	8.529	7.892	2,1	2,0	1,8	1,5	-11,0	-20,7	-3,7	-7,5
Viviendas	8.720	6.484	5.941	5.238	1,7	1,4	1,2	1,0	-8,7	-25,6	-8,4	-11,8
Situadas en edificios o bloques	4.746	3.510	3.292	2.886	0,9	0,8	0,7	0,6	-8,7	-26,0	-6,2	-12,3
Unifamiliares	3.974	2.974	2.649	2.352	0,8	0,7	0,5	0,5	-8,6	-25,2	-10,9	-11,2
Oficinas	192	172	198	176	0,0	0,0	0,0	0,0	14,6	-10,5	15,6	-11,4
Locales comerciales	968	937	1.046	1.059	0,2	0,2	0,2	0,2	-9,7	-3,3	11,7	1,2
Otros	1.295	1.265	1.326	1.395	0,2	0,3	0,3	0,3	-26,8	-2,3	4,8	5,2
Ligados a una actividad económica (d)	8.794	5.124	6.050	4.599	1,7	1,1	1,2	0,9	-31,5	-41,7	18,1	-24,0

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 30 de junio de 2014.

- a Datos del conjunto de las ST que han realizado alguna actividad en cada año.
- b Nivel I: todos los terrenos que no pertenezcan al nivel II. En los terrenos de nivel II se incluyen los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos diferentes de su naturaleza agrícola, forestal o ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente. También, los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que, estándolo, no tengan definidas en él las condiciones para su desarrollo.
- c Los edificios se clasifican según su uso dominante, atendiendo a la superficie de cada uso. Incluye los edificios en construcción por el valor del edificio en la hipótesis de edificio terminado. Las valoraciones intermedias de obra se presentan, exclusivamente, en el epígrafe correspondiente de la pro memoria.
- d Se trata de todo edificio o elemento de edificio vinculado a una actividad o explotación económica: hoteles, residencias, hospitales, instalaciones fabriles, centros de transporte, equipamientos sociales, instalaciones agropecuarias, etc.
- e Incluye obras de urbanización, etc.
- f Activos inmateriales, empresas, maquinaria, instalaciones, otros bienes corporales, fondos de comercio, opciones, derechos y otros.
- g Incluye las efectuadas con menos de dos años de antigüedad, excepto cuando, por modificación significativa del bien valorado, deban figurar como nuevas tasaciones.
- h Las valoraciones intermedias deben recoger los incrementos netos de valores de los certificados emitidos, con posterioridad a la tasación inicial, durante la construcción o rehabilitación de elementos o edificios.
- i Con independencia de que su desglose en los distintos componentes se incluya en los correspondientes apartados.

**MEDIAS DE IMPORTES, SUPERFICIES Y VALORES RESULTANTES DEL METRO CUADRADO DE BIENES INMUEBLES TASADOS (a)**
**CUADRO A.2**

Datos del ejercicio

	2010	2011	2012	2013	2010	2011	2012	2013
<b>A. IMPORTES MEDIOS</b>	Miles de euros				Variación anual			
Terrenos total	1.708	1.782	1.148	822	-18,7	4,3	-35,6	-28,4
<i>Del que: terrenos de nivel urbanístico I</i>	2.301	2.545	1.539	1.054	-17,4	10,6	-39,5	-31,5
<i>Del que: fincas rústicas</i>	384	364	379	362	-25,1	-5,3	4,2	-4,4
Edificios completos	2.865	2.614	2.098	1.928	6,5	-8,8	-19,7	-8,1
De uso residencial	3.711	3.246	2.392	1.982	-9,9	-12,5	-26,3	-17,1
Primera residencia	3.673	3.129	2.377	1.973	-8,0	-14,8	-24,1	-16,9
Segunda residencia	4.191	4.966	2.581	2.115	-29,6	18,5	-48,0	-18,0
De uso terciario, oficinas	7.477	6.843	6.750	6.230	202,2	-8,5	-1,4	-7,7
De uso terciario, comercial	2.319	3.413	2.065	3.855	37,6	47,2	-39,5	86,7
Industriales	1.237	1.233	1.099	1.033	-8,5	-0,3	-10,9	-6,0
Otros	3.728	2.542	1.753	1.971	-2,5	-31,8	-31,0	12,4
Elementos de edificios (b)	217	226	203	169	-6,6	-6,5	-10,3	-6,8
Viviendas	229	211	187	176	-5,3	-8,0	-11,2	-6,1
Situadas en edificios o bloques	199	180	156	145	-5,2	-9,6	-12,9	-7,2
Unifamiliares	306	289	268	253	-5,2	-5,5	-7,3	-5,4
Oficinas	582	526	487	384	19,2	-9,7	-7,4	-21,2
Locales comerciales	340	323	292	262	-5,5	-5,0	-9,5	-10,4
Otros	69	70	68	74	-18,4	2,4	-4,2	9,2
<b>B. SUPERFICIES MEDIAS</b>	Metros cuadrados				Variación anual			
Terrenos total	76.764	70.745	69.640	76.333	3,4	-7,8	-1,6	9,6
<i>Del que: terrenos de nivel urbanístico I</i>	16.519	19.655	14.173	12.509	-5,5	19,0	-27,9	-11,7
<i>Del que: fincas rústicas</i>	177.545	164.695	185.895	207.520	-6,5	-7,2	12,9	11,6
Edificios completos	2.332	2.321	1.987	2.139	12,4	-0,5	-14,4	7,7
De uso residencial	2.353	2.150	1.767	1.621	-2,0	-8,6	-17,8	-8,3
Primera residencia	2.329	2.056	1.750	1.618	0,1	-11,7	-14,8	-7,5
Segunda residencia	2.659	3.546	1.962	1.672	-24,2	33,4	-44,7	-14,8
De uso terciario, oficinas	3.362	3.260	3.092	3.721	250,2	-3,0	-5,2	20,3
De uso terciario, comercial	1.804	2.409	1.581	2.943	41,9	33,6	-34,4	86,1
Industriales	2.067	2.272	2.298	2.432	-1,3	9,9	1,1	5,8
Otros	2.967	2.799	1.770	1.939	3,2	-5,7	-36,7	9,5
Elementos de edificios (b)	132	136	139	147	-5,9	3,6	2,2	5,3
Viviendas	131	132	134	135	-2,0	1,2	1,2	0,5
Situadas en edificios o bloques	100	101	103	104	-2,3	0,8	1,8	1,1
Unifamiliares	208	210	216	212	-1,5	1,3	2,8	-2,0
Oficinas	223	216	230	216	27,1	-2,9	6,5	-6,3
Locales comerciales	187	190	219	228	-0,2	1,6	15,5	4,1
Otros	106	124	120	152	-30,6	16,8	-3,2	26,1
<b>C. VALORES MEDIOS DEL m<sup>2</sup></b>	Euros por metro cuadrado				Variación anual			
Terrenos total	22	25	16	11	-21,4	13,2	-34,6	-34,7
<i>Del que: terrenos de nivel urbanístico I</i>	139	130	109	84	-12,7	-7,0	-16,1	-22,4
<i>Del que: fincas rústicas</i>	2	2	2	2	-19,9	2,1	-7,7	-14,4
Edificios completos	1.228	1.126	1.056	901	-5,3	-8,3	-6,2	-14,7
De uso residencial	1.577	1.509	1.354	1.223	8,0	-4,3	-10,3	-9,6
Primera residencia	1.577	1.522	1.357	1.220	-8,1	-3,5	-10,8	-10,2
Segunda residencia	1.576	1.400	1.316	1.267	-7,0	-11,2	-6,0	-3,9
De uso terciario, oficinas	2.224	2.099	2.183	1.675	-13,7	-5,6	4,0	-23,3
De uso terciario, comercial	1.285	1.417	1.306	1.310	-3,1	10,2	-7,8	0,3
Industriales	599	543	478	425	-7,3	-9,3	-11,9	-11,2
Otros	1.256	908	990	1.016	-5,6	-27,7	9,0	2,6
Elementos de edificios	1.646	1.476	1.277	1.151	-0,7	-10,3	-13,5	-9,8
Viviendas	1.754	1.595	1.399	1.307	-3,3	-9,0	-12,3	-6,6
Situadas en edificios o bloques	1.990	1.784	1.526	1.401	-3,0	-10,3	-14,5	-8,2
Unifamiliares	1.471	1.372	1.239	1.193	-3,8	-6,7	-9,7	-3,7
Oficinas	2.610	2.429	2.112	1.776	-6,2	-6,9	-13,1	-15,9
Locales comerciales	1.821	1.702	1.334	1.148	-5,4	-6,5	-21,6	-13,9
Otros	646	567	561	486	17,5	-12,3	-1,0	-13,4

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 30 de junio de 2014.

**a** Datos del conjunto de las ST que han realizado alguna actividad en cada año.

## DISTRIBUCIÓN DE LAS TASACIONES SEGÚN PETICIONARIO, Y DE BIENES INMUEBLES POR FINALIDADES (a)

CUADRO A.3

Datos del ejercicio (miles de millones de euros y %)

	2010	2011	2012	2013	2010	2011	2012	2013	2010	2011	2012	2013
Tasaciones según peticionario	Número, en miles				Estructura				Variación anual			
<b>NÚMERO TOTAL</b>	<b>977</b>	<b>774</b>	<b>746</b>	<b>657</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-8,0</b>	<b>-20,8</b>	<b>-3,6</b>	<b>-11,9</b>
Entidades de depósito	796	582	545	470	81,5	75,1	73,0	71,4	-7,5	-27,0	-6,3	-13,8
Bancos y cajas de ahorros (b)	735	533	495	422	75,2	68,8	66,3	64,2	-7,9	-27,5	-7,0	-14,8
Cooperativas de crédito	61	49	50	48	6,3	6,3	6,7	7,2	-3,3	-20,3	1,8	-4,4
EFC y sociedades de garantía recíproca	11	10	8	27	1,1	1,3	1,1	4,1	-10,9	-5,7	-20,0	236,3
Entidades aseguradoras	10	10	6	6	1,0	1,3	0,9	0,9	-28,0	4,2	-35,4	-6,3
Administraciones y organismos públicos (c)	19	21	15	12	1,9	2,7	2,0	1,8	-5,9	8,9	-26,1	-22,2
Instituciones de inversión colectiva inmobiliaria	21	23	23	1	2,1	2,9	3,1	0,1	-41,8	8,6	0,9	-96,5
Fondos de pensiones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras personas jurídicas (d)	84	94	122	120	8,6	12,2	16,4	18,2	3,5	12,7	29,7	-2,0
Personas físicas	37	35	26	22	3,8	4,5	3,5	3,4	-4,4	-6,2	-23,5	-15,2
Tasación de bienes inmuebles por su finalidad												
<b>NÚMERO TOTAL</b>	<b>964</b>	<b>760</b>	<b>740</b>	<b>651</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-7,5</b>	<b>-21,2</b>	<b>-2,7</b>	<b>-11,9</b>
Constituir garantías hipotecarias (e)	742	482	420	353	76,9	63,4	56,8	54,3	-10,7	-35,0	-12,8	-15,9
<i>De las que: Por Ley 2/1981 (f)</i>	733	476	417	341	76,0	62,6	56,4	52,4	-11,3	-35,1	-12,3	-18,2
Requeridas por las normas contables de las EC (g)	9	22	41	46	0,9	2,9	5,6	7,0	-33,0	158,9	86,1	10,8
Entidades aseguradoras, instituciones de inversión colectiva inmobiliarias y fondos de pensiones	24	26	27	5	2,5	3,4	3,6	0,8	-41,5	9,8	2,6	-81,6
Otros fines	191	230	251	247	19,8	30,2	34,0	38,0	19,6	20,5	9,5	-1,6
Tasaciones según peticionario												
<b>IMPORTE TOTAL</b>	<b>450</b>	<b>385</b>	<b>333</b>	<b>264</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-20,8</b>	<b>-14,5</b>	<b>-13,5</b>	<b>-20,8</b>
Entidades de depósito	285	230	183	145	63,3	59,8	54,9	54,8	-20,7	-19,3	-20,6	-20,9
Bancos y cajas de ahorros (b)	268	217	171	134	59,4	56,2	51,4	50,9	-21,4	-19,1	-21,0	-21,6
Cooperativas de crédito	17	14	12	10	3,9	3,5	3,5	3,9	-6,5	-21,8	-15,4	-9,6
EFC y sociedades de garantía recíproca	2	2	2	4	0,4	0,5	0,5	1,5	-25,9	-10,0	-16,7	160,0
Entidades aseguradoras	8	4	6	6	1,8	1,1	1,8	2,4	22,4	-46,3	34,1	5,1
Administraciones y organismos públicos (c)	6	7	4	4	1,4	1,7	1,2	1,6	-11,1	4,7	-38,8	0,0
Instituciones de inversión colectiva inmobiliaria	6	5	5	5	1,4	1,4	1,5	1,7	-48,0	-15,6	-9,3	-8,2
Fondos de pensiones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras personas jurídicas (d)	116	115	126	90	25,7	29,9	37,9	33,9	-23,9	-0,3	9,5	-29,0
Personas físicas	27	21	11	11	6,0	5,6	3,2	4,1	-6,9	-20,1	-49,5	-0,9
Tasación de bienes inmuebles por su finalidad												
<b>IMPORTE TOTAL</b>	<b>445</b>	<b>378</b>	<b>333</b>	<b>259</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-21,0</b>	<b>-15,2</b>	<b>-11,8</b>	<b>-22,4</b>
Constituir garantías hipotecarias (e)	283	199	160	123	63,6	52,8	48,0	47,7	-28,0	-29,6	-19,7	-23,0
<i>De las que: Por Ley 2/1981 (f)</i>	280	196	159	120	62,8	51,9	47,7	46,4	-28,6	-29,8	-19,0	-24,5
Requeridas por las normas contables de las EC (g)	7	17	18	19	1,5	4,5	5,3	7,4	34,9	148,9	2,6	9,0
Entidades aseguradoras, instituciones de inversión colectiva inmobiliarias y fondos de pensiones (h)	12	9	11	9	2,6	2,5	3,2	3,7	-30,7	-20,8	13,8	-10,3
Otros fines	143	152	145	107	32,2	40,2	43,5	41,3	-3,0	5,9	-4,4	-26,5

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 30 de junio de 2014.

- a Datos del conjunto de las ST que han realizado alguna actividad en cada año.  
b Incluye el Instituto de Crédito Oficial (ICO).  
c Incluye la Administración Central, las Comunidades Autónomas, Corporaciones Locales, entidades gestoras de la Seguridad Social y organismos autónomos administrativos, comerciales o industriales.  
d Incluye las empresas públicas.  
e Con independencia de que la operación hipotecaria llegue a perfeccionarse o no.  
f Préstamos en los que los bienes se valoran según lo establecido en la sección segunda del capítulo II del Real Decreto 685/1982 y en la Orden de 30 de noviembre de 1994, de desarrollo de la Ley 2/1981, de regulación del mercado hipotecario.  
g Requeridas por las normas contables que rigen las entidades de crédito.  
h Incluye el inmovilizado de cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, el patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias y el de los fondos de pensiones.

**DISTRIBUCIÓN DE LAS TASACIONES DE BIENES INMUEBLES POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS Y POR TAMAÑO DE LOS MUNICIPIOS (a)**
**CUADRO A.4**

Datos del ejercicio (miles de millones de euros y %)

NÚMERO	2010	2011	2012	2013	2010	2011	2012	2013	2010	2011	2012	2013
	Número, en miles				Estructura				Variación anual			
<b>TOTAL</b>	<b>964</b>	<b>760</b>	<b>740</b>	<b>651</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-7,5</b>	<b>-21,2</b>	<b>-2,7</b>	<b>-11,9</b>
Andalucía (b)	179	143	136	128	18,6	18,8	18,4	19,7	-7,5	-20,3	-4,5	-5,9
Aragón	24	19	17	16	2,5	2,6	2,4	2,5	-7,1	-19,6	-10,5	-6,5
Asturias	17	11	10	9	1,8	1,5	1,4	1,4	0,1	-35,0	-8,2	-13,8
Baleares	26	22	19	17	2,7	2,9	2,6	2,7	-6,3	-15,5	-12,7	-11,3
Canarias	42	35	34	33	4,4	4,6	4,6	5,1	-5,9	-18,0	-2,4	-2,6
Cantabria	12	8	7	7	1,3	1,1	0,9	1,0	-2,7	-30,9	-16,9	-4,2
Castilla-La Mancha	45	36	36	32	4,6	4,8	4,9	4,9	-2,3	-18,4	-0,3	-12,8
Castilla y León	48	35	34	29	5,0	4,6	4,6	4,4	1,1	-26,6	-3,7	-15,9
Cataluña	149	118	126	113	15,4	15,5	17,0	17,3	-5,0	-20,8	6,5	-10,2
Comunidad Valenciana	127	106	109	93	13,2	14,0	14,7	14,3	-13,6	-16,4	2,1	-14,3
Extremadura	18	13	11	10	1,9	1,7	1,5	1,5	-2,4	-28,6	-12,2	-11,8
Galicia	47	33	34	28	4,9	4,3	4,6	4,2	1,4	-30,3	4,1	-19,0
La Rioja	7	5	5	4	0,7	0,7	0,7	0,7	-15,4	-24,8	-0,4	-18,0
Madrid	131	100	93	72	13,6	13,2	12,6	11,1	-12,1	-23,7	-7,5	-22,0
Murcia	35	28	28	29	3,6	3,7	3,8	4,5	-15,9	-19,6	0,4	2,4
Navarra	14	12	12	9	1,4	1,5	1,6	1,4	-21,3	-15,5	3,2	-24,1
País Vasco	41	33	26	22	4,2	4,4	3,6	3,4	1,9	-18,2	-20,7	-16,4
Extranjero	1	1	1	0	0,1	0,1	0,1	0,1	-24,5	-15,8	-20,9	-35,4
PRO MEMORIA: Municipios españoles												
Madrid y Barcelona	91	65	61	51	9,4	8,6	8,2	7,9	-4,8	-28,1	-7,3	-15,0
Otros de más de 500.000 hab.	51	37	34	31	5,3	4,8	4,7	4,7	-5,2	-28,4	-6,6	-10,3
Otros de más de 100.000 hab.	236	181	173	157	24,5	23,8	23,4	24,2	-4,5	-23,4	-4,4	-9,0
Resto de los municipios	585	476	471	411	60,7	62,7	63,7	63,1	-9,3	-18,6	-1,1	-12,7
IMPORTE Miles de millones de euros												
					Estructura				Variación anual			
<b>TOTAL</b>	<b>445</b>	<b>378</b>	<b>333</b>	<b>259</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-21,0</b>	<b>-15,2</b>	<b>-11,8</b>	<b>-22,4</b>
Andalucía (b)	76	67	54	45	17,1	17,6	16,3	17,3	-23,3	-12,8	-18,5	-17,4
Aragón	12	10	8	7	2,8	2,7	2,3	2,7	-16,5	-19,3	-22,5	-9,7
Asturias	6	5	4	4	1,3	1,3	1,3	1,4	-18,2	-13,9	-17,1	-16,4
Baleares	14	15	10	10	3,1	3,9	2,9	3,8	-20,4	5,4	-33,4	-0,8
Canarias	16	13	14	13	3,7	3,5	4,2	5,1	-13,7	-18,8	5,4	-5,9
Cantabria	4	3	3	2	0,9	0,9	0,9	0,9	-17,8	-15,9	-15,4	-20,9
Castilla-La Mancha	16	14	13	9	3,7	3,6	3,9	3,5	-22,7	-17,5	-3,8	-31,2
Castilla y León	18	15	13	10	4,0	3,9	4,0	3,9	-18,6	-18,1	-8,2	-25,2
Cataluña	74	60	55	44	16,6	15,9	16,4	17,0	-20,6	-18,6	-9,0	-19,8
Comunidad Valenciana	48	44	37	24	10,8	11,7	11,0	9,4	-24,5	-8,4	-16,5	-33,7
Extremadura	5	4	4	3	1,1	1,2	1,1	1,2	-28,3	-6,7	-16,6	-17,2
Galicia	14	11	10	8	3,1	3,0	3,1	2,9	-15,0	-17,7	-9,4	-27,3
La Rioja	3	2	2	1	0,7	0,6	0,7	0,5	-23,6	-20,7	-0,3	-40,9
Madrid	92	74	68	52	20,6	19,7	20,4	20,2	-21,4	-18,8	-8,6	-23,1
Murcia	16	13	12	8	3,6	3,4	3,7	2,9	-23,5	-20,8	-3,5	-39,2
Navarra	5	5	4	4	1,2	1,2	1,3	1,4	-13,7	-11,0	-7,4	-13,3
País Vasco	20	17	15	11	4,5	4,6	4,4	4,4	-13,6	-14,5	-14,5	-22,8
Extranjero	5	5	6	4	1,1	1,3	1,9	1,4	-20,2	-4,1	34,6	-43,3
PRO MEMORIA: Municipios españoles												
Madrid y Barcelona	72	53	54	42	16,2	14,0	16,1	16,2	-14,2	-26,6	1,4	-21,8
Otros de más de 500.000 hab.	26	22	20	16	5,7	5,7	6,0	6,2	-30,3	-15,7	-7,1	-19,8
Otros de más de 100.000 hab.	102	85	76	62	23,0	22,4	22,9	24,0	-21,8	-17,3	-9,9	-18,6
Resto de los municipios	240	214	177	135	54,0	56,6	53,1	52,1	-21,4	-11,0	-17,2	-23,8

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 30 de junio de 2014.

- a Datos del conjunto de las ST que han realizado alguna actividad en cada año. La distribución geográfica tiene en cuenta la ubicación de cada uno de los inmuebles tasados.
- b Incluye Ceuta y Melilla.

## DEPENDENCIA DE LAS SOCIEDADES DE TASACIÓN RESPECTO DE SUS CLIENTES (a)

CUADRO A.5

Número y porcentaje

Agrupaciones según aportación del cliente principal a los ingresos ordinarios (b)	Número de ST				Ingresos ordinarios, en %				Peso del primer cliente y de los que suponen, al menos, el 15%			
	2010	2011	2012	2013	2010	2011	2012	2013	2010	2011	2012	2013
<b>Total ST activas</b>	<b>55</b>	<b>58</b>	<b>57</b>	<b>52</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>31,8</b>	<b>29,6</b>	<b>28,4</b>	<b>31,6</b>
Relacionadas con EC (c)	11	10	7	5	19,1	13,9	6,6	4,9	82,3	83,0	79,9	92,5
Cliente principal => 50 %	18	21	18	18	5,2	8,3	10,8	17,4	76,7	70,6	84,4	72,2
Cliente principal => 25 % y < 50 %	11	9	12	8	20,8	17,8	26,8	22,8	31,2	32,0	31,6	33,5
Cliente principal => 15 % y < 25 %	6	9	8	7	5,6	12,4	8,7	15,7	20,6	17,6	17,2	18,1
Resto	9	9	12	14	49,4	47,6	47,1	39,3	9,1	9,0	8,5	10,4

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 30 de junio de 2014.

- a Datos del conjunto de las ST que han realizado alguna actividad en cada año.  
b Se han clasificado según la importancia relativa del cliente principal, si bien hay entidades donde otros clientes, distintos del principal, superan el 15 % de los ingresos ordinarios de cada año.  
c Se incluyen las filiales y las participadas por EC. En bastantes casos, el socio mayoritario es, al mismo tiempo, el cliente principal.

## BALANCE Y RESULTADOS DE LAS SOCIEDADES DE TASACIÓN E INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA (a)

CUADRO A.6

Datos a fin de ejercicio y resultados del ejercicio (miles de euros y %)

	2010	2011	2012	2013	2010	2011	2012	2013	2010	2011	2012	2013
	Miles de euros				Estructura				Variación anual			
<b>BALANCE</b>												
<b>Activo total = pasivo total</b>	<b>186.142</b>	<b>172.561</b>	<b>173.603</b>	<b>161.495</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-14,8</b>	<b>-7,3</b>	<b>0,6</b>	<b>-7,0</b>
Activo no corriente	65.961	68.429	76.658	64.952	35,4	39,7	44,2	40,2	-6,7	3,7	12,0	-15,3
<i>Del que: Inmovilizado</i>	<i>50.746</i>	<i>49.524</i>	<i>45.294</i>	<i>40.652</i>	<i>27,3</i>	<i>28,7</i>	<i>26,1</i>	<i>25,2</i>	<i>16,1</i>	<i>-2,4</i>	<i>-8,5</i>	<i>-10,2</i>
Activo corriente	120.178	104.120	96.928	96.530	64,6	60,3	55,8	59,8	-18,7	-13,4	-6,9	-0,4
<i>Del que: Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar y prestación de servicio</i>	<i>37.618</i>	<i>38.832</i>	<i>42.441</i>	<i>45.603</i>	<i>20,2</i>	<i>22,5</i>	<i>24,4</i>	<i>28,2</i>	<i>-5,4</i>	<i>3,2</i>	<i>9,3</i>	<i>7,5</i>
Pasivo no corriente	18.548	17.175	23.170	21.152	10,0	10,0	13,3	13,1	-6,8	-7,4	34,9	-8,7
Pasivo corriente	69.048	54.641	56.727	55.615	37,1	31,7	32,7	34,4	5,6	-20,9	3,8	-2,0
<i>Del que: Acreedores</i>	<i>48.867</i>	<i>39.159</i>	<i>39.401</i>	<i>40.444</i>	<i>26,3</i>	<i>22,7</i>	<i>22,7</i>	<i>25,0</i>	<i>-5,3</i>	<i>-19,9</i>	<i>0,6</i>	<i>2,6</i>
Patrimonio neto	82.611	87.916	86.081	75.194	44,4	50,9	49,6	46,6	-24,4	6,4	-2,1	-12,6
Resultados	15.934	12.815	7.600	9.515	8,6	7,4	4,4	5,9	-33,2	-19,6	-40,7	25,2
<b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>												
<b>Ingresos ordinarios</b>	<b>322.409</b>	<b>263.256</b>	<b>235.334</b>	<b>211.050</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-13,9</b>	<b>-18,3</b>	<b>-10,6</b>	<b>-10,3</b>
Por tasación de inmuebles	295.225	241.806	215.296	182.975	91,6	91,9	91,5	86,7	-14,9	-18,1	-11,0	-15,0
Constituir garantías hipotecarias (b)	222.879	158.335	129.362	103.013	69,1	60,1	55,0	48,8	-19,9	-29,0	-18,3	-20,4
Exigidas a EC (c)	1.257	6.077	9.856	8.382	0,4	2,3	4,2	4,0	-50,8	383,5	62,2	-15,0
Provisiones técnicas de aseguradoras	1.239	1.382	1.593	1.357	0,4	0,5	0,7	0,6	-3,1	11,5	15,3	-14,8
Patrimonio de FFPP	28	31	16	48	0,0	0,0	0,0	0,0	180,0	10,7	-48,4	200,0
Patrimonios de IIC	2.174	1.882	1.918	853	0,7	0,7	0,8	0,4	-42,3	-13,4	1,9	-55,5
Otros	67.648	74.099	72.551	69.322	21,0	28,1	30,8	32,8	11,2	9,5	-2,1	-4,5
Por otros servicios de valoración	20.479	14.557	14.540	21.495	6,4	5,5	6,2	10,2	-5,5	-28,9	-0,1	47,8
Por otros servicios	3.198	4.247	1.842	2.657	1,0	1,6	0,8	1,3	19,8	32,8	-56,6	44,2
Otros ingresos de explotación	3.507	2.646	3.656	3.923	1,1	1,0	1,6	1,9	2,4	-24,6	38,2	7,3
<b>Ingresos financieros</b>	<b>2.580</b>	<b>2.403</b>	<b>1.561</b>	<b>878</b>	<b>0,8</b>	<b>0,9</b>	<b>0,7</b>	<b>0,4</b>	<b>11,4</b>	<b>-6,9</b>	<b>-35,0</b>	<b>-43,8</b>
<b>Gastos ordinarios</b>	<b>-300.608</b>	<b>-246.214</b>	<b>-220.946</b>	<b>-189.283</b>	<b>-93,2</b>	<b>-93,5</b>	<b>-93,9</b>	<b>-89,7</b>	<b>-11,7</b>	<b>-18,1</b>	<b>-10,3</b>	<b>-14,3</b>
De personal	-67.863	-67.762	-62.825	-59.343	-21,0	-25,7	-26,7	-28,1	-3,1	-0,1	-7,3	-5,5
Otros gastos de explotación	-216.707	-164.856	-152.278	-135.251	-67,2	-62,6	-64,7	-64,1	-13,9	-23,9	-7,6	-11,2
<i>De los que: Servicios de profesionales independientes</i>	<i>-171.996</i>	<i>-126.770</i>	<i>-116.586</i>	<i>-103.615</i>	<i>-53,3</i>	<i>-48,2</i>	<i>-49,5</i>	<i>-49,1</i>	<i>-15,1</i>	<i>-26,3</i>	<i>-8,0</i>	<i>-11,1</i>
<i>De los que: Tasadores</i>	<i>-126.852</i>	<i>-92.454</i>	<i>-87.987</i>	<i>-74.537</i>	<i>-39,3</i>	<i>-35,1</i>	<i>-37,4</i>	<i>-35,3</i>	<i>-19,1</i>	<i>-27,1</i>	<i>-4,8</i>	<i>-15,3</i>
Amortización y exceso de provisiones	-5.358	-4.442	-3.995	3.831	-1,7	-1,7	-1,7	1,8	-10,6	-17,1	-10,1	-195,9
Resto	-10.680	-9.154	-1.848	1.480	-3,3	-3,5	-0,8	0,7	-15,7	-14,3	-79,8	-180,1
<b>Gastos financieros</b>	<b>-1.189</b>	<b>-1.288</b>	<b>-1.632</b>	<b>-1.166</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,7</b>	<b>-0,6</b>	<b>-24,1</b>	<b>8,3</b>	<b>26,7</b>	<b>-28,6</b>
<b>Resultados de explotación</b>	<b>21.799</b>	<b>17.037</b>	<b>14.373</b>	<b>14.764</b>	<b>6,8</b>	<b>6,5</b>	<b>6,1</b>	<b>7,0</b>	<b>-36,4</b>	<b>-21,8</b>	<b>-15,6</b>	<b>2,7</b>
<b>Resultados financieros (d)</b>	<b>650</b>	<b>832</b>	<b>-2.868</b>	<b>-215</b>	<b>0,2</b>	<b>0,3</b>	<b>-1,2</b>	<b>-0,1</b>	<b>-276,6</b>	<b>28,0</b>	<b>-444,7</b>	<b>-92,5</b>
<b>Resultados antes de impuestos</b>	<b>22.451</b>	<b>17.871</b>	<b>11.508</b>	<b>14.547</b>	<b>7,0</b>	<b>6,8</b>	<b>4,9</b>	<b>6,9</b>	<b>-33,8</b>	<b>-20,4</b>	<b>-35,6</b>	<b>26,4</b>
<b>Resultados despues de impuestos</b>	<b>15.934</b>	<b>12.815</b>	<b>7.600</b>	<b>9.515</b>	<b>4,9</b>	<b>4,9</b>	<b>3,2</b>	<b>4,5</b>	<b>-33,2</b>	<b>-19,6</b>	<b>-40,7</b>	<b>25,2</b>
<b>INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA</b>												
	Número				Variación anual							
Sociedades de tasación	55	58	57	46	1,9	5,5	-1,7	-19,3				
Filiales de EC (e)	8	9	4	2	0,0	12,5	-55,6	-50,0				
Participadas por EC	3	1	2	1	-25,0	-66,7	100,0	-50,0				
Otras	44	48	50	42	4,8	9,1	4,2	-16,0				
Inactivas	—	—	1	1	—	—	—	—				
Empleados en plantilla de ST	1.624	1.577	1.422	1.303	-7,1	-2,9	-9,8	-8,4				
Tasadores	8.162	7.767	7.299	7.034	-2,9	-4,8	-6,0	-3,6				
Vinculados	527	502	425	570	-4,2	-4,7	-15,3	34,1				
No vinculados	7.635	7.265	6.874	6.464	-2,8	-4,8	-5,4	-6,0				
Sucursales o delegaciones de ST	288	276	261	226	-3,4	-4,2	-5,4	-13,4				

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 30 de junio de 2014.

- a Datos del conjunto de las ST existentes a fin de cada año.  
b Con independencia de que la operación hipotecaria llegue a perfeccionarse o no. Básicamente, préstamos en los que los bienes se valoran según lo establecido en la sección segunda del capítulo II del Real Decreto 685/1982 y en la Orden de 30 de noviembre de 1994.  
c Requeridas por las normas contables que rigen a las entidades de crédito.  
d El resultado financiero incluye, además de los ingresos y gastos financieros, la variación del valor razonable en instrumentos financieros, diferencias de cambio, y deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.  
e Sociedades en las que una EC es accionista mayoritaria.

