



Reglamento Interno de Conducta

Instituto de Valoraciones, S.A

Fecha de actualización: 09 de julio de 2020

Índice

1. Circunstancias concretas que generan la obligación legal de contar con el presente Reglamento.....	3
2. Principios y objetivos que inspiran el reglamento.....	3
3. Ámbito material del reglamento.....	4
4. Ámbito subjetivo del Reglamento.....	4
5. Consecuencias y penalizaciones por el incumplimiento.....	5
6. Identificación de la persona responsable del servicio de tasación.....	9
7. Identificación del Órgano interno que aprueba el Reglamento.....	10
8. Detalle de las incompatibilidades aplicables.....	10
9. La actuación de la sociedad se debe regir exclusivamente por criterios técnicos. 12	
10. No aceptación de ningún tipo de influencia por parte del grupo económico o de los directivos o de los empleados con el resultado de la valoración.	12
11. Expresión de las obligaciones de Secreto.....	13
12. Código o conjunto de reglas de conducta para prevenir conflictos de interés con los clientes.....	13
13. Otros contenidos:	14

1. Circunstancias concretas que generan la obligación legal de contar con el presente Reglamento.

El presente Reglamento Interno de Conducta (en adelante RIC) ordena las reglas a las que se somete INSTITUTO DE VALORACIONES, S.A., Sociedad de Tasación homologada por el Banco de España con el número 4498 (en adelante, la Sociedad) como uno de los mecanismos aplicados por la misma para favorecer la independencia de la actividad de tasación y evitar conflictos de interés.

La Circular 3/2014, de 30 de julio, del Banco de España, a las entidades de crédito y sociedades y servicios de tasación homologados, por la que se establecen medidas para fomentar la independencia de la actividad de tasación mediante la modificación de las Circulares 7/2010, 3/1998 y 4/2004, y se ejercitan opciones regulatorias en relación con la deducción de activos intangibles mediante la modificación de la Circular 2/2014, introduce una nueva norma quinta en la Circular 7/2010 por medio de la cual se establece el contenido mínimo del reglamento interno de conducta con el que deben de cumplir las sociedades de tasación a las que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.

A los mismos efectos se hace constar que la Sociedad, a la fecha de aprobación de este Reglamento sí cuenta con accionistas de control, o que dispongan de una participación significativa en su accionariado, con intereses indirectos en la promoción o comercialización de bienes inmuebles o en actividades análogas.

2. Principios y objetivos que inspiran el reglamento.

Con esa finalidad se deberán respetar, al menos, los siguientes principios éticos, que se desarrollan más adelante:

- **Confidencialidad:** La Sociedad y los profesionales que le presten servicios mantendrán secreto profesional respecto la información obtenida como resultado de sus relaciones profesionales y de negocios, y no revelarán dicha información a terceros sin la autorización expresa del cliente a menos que exista una obligación legal o profesional de desvelar esa información. Tampoco podrá utilizar la información recibida para su beneficio.

- **Integridad:** La Sociedad y quiénes le presten servicios serán directos y honestos en sus relaciones profesionales y de negocios y se guiarán por el mejor interés del cliente y, en el marco de la legislación del mercado hipotecario u otras que así lo exijan, por el interés público subyacente.
- **Independencia y objetividad:** La actuación de la Sociedad y de quiénes le presten servicios en el ámbito de su actividad de valoración se debe regir exclusivamente por criterios técnicos. La Sociedad no permitirá que los conflictos de interés, la influencia indebida o la parcialidad anulen o dañen su independencia profesional.
- **Competencia profesional:** La Sociedad dispondrá en todo momento de los medios técnicos y humanos necesarios para asegurar que sus clientes, obtienen una valoración basada en la práctica más avanzada, la legislación aplicable, y las técnicas y metodologías más apropiadas al caso. Con el mismo fin mantendrá los conocimientos y habilidades profesionales adecuadas al ámbito de negocio en el que opere.
- **Comportamiento Profesional:** La Sociedad y los profesionales que le presten sus servicios actuarán con diligencia en el cumplimiento de los encargos, respetando lo pactado y lo establecido legalmente, y los estándares propios de la profesión, tratando de evitar el descrédito de la profesión
- **Transparencia:** El presente RIC figurará en la página WEB de la Sociedad y estará a disposición de cualquier cliente que lo solicite.

3. **Ámbito material del reglamento.**

El RIC se aplicará a la tasación de bienes inmuebles que hayan de surtir efecto en el ámbito del mercado hipotecario, o que tengan como objeto atender encargos realizados por las entidades financieras, sean estas bancos, cajas de ahorro, cooperativas de crédito, establecimientos financieros de crédito, instituciones de inversión colectiva o entidades aseguradoras, así como al resto de las valoraciones, sean de bienes inmuebles, muebles o intangibles que pueda realizar la Sociedad y, en general, al conjunto de su actividad.

4. **Ámbito subjetivo del Reglamento.**

El RIC afectará al comportamiento de los valoradores y técnicos que presten sus servicios a la Sociedad, ya sea como empleados o como profesionales independientes, así como a los accionistas, consejeros y altos directivos de la sociedad, miembros de sus órganos de control y, en general a todos sus empleados

y colaboradores habituales. El cumplimiento del RIC se incorporará a los contratos de prestación de servicios profesionales que lleve a cabo la Sociedad.

5. Consecuencias y penalizaciones por el incumplimiento.

El presente Reglamento será de aplicación, con carácter general, a los accionistas, a los miembros del Consejo de Administración, a los Directivos y Administradores, al personal de la sociedad que desarrolle actividades que puedan influir de manera fundamental en los valores de tasación realizados por la Sociedad y a los profesionales que les presten sus servicios.

La sociedad y las personas sujetas asumen el contenido del Reglamento y se comprometen a su estricto seguimiento. La Sociedad deberá respetar estrictamente las reglas de conducta establecidas en este Reglamento y exigirá tanto a sus empleados como a los profesionales que les presten sus servicios, análogo comportamiento en cuanto les afecte.

Igualmente, a fin de asegurar el perfecto conocimiento y cumplimiento de sus disposiciones, el presente Reglamento será divulgado entre todos los empleados y profesionales que presten sus servicios a la Sociedad y se requerirá la acreditación de su conocimiento en su expediente personal.

La Sociedad evaluará de manera continuada el cumplimiento de las presentes reglas de conducta por parte de los profesionales que prestan servicios de valoración, investigando y resolviendo cualquier queja que pueda recibir el Servicio de Atención al Cliente de la Sociedad sobre ellos. Dicha evaluación será igual de importante que la del desempeño técnico de los profesionales a la hora de mantenerlos activos en la Sociedad.

Se considerarán faltas muy graves las siguientes:

- El incumplimiento de las obligaciones relativas al secreto profesional de la Sociedad y de las incompatibilidades de los profesionales libres, valoradores y empleados en general.
- El incumplimiento de normas internas causa del cual quede demostrada el incumplimiento de independencia profesional de accionistas o clientes.
- El incumplimiento por los firmantes de los informes de tasación de los requisitos de titulación profesional previstos reglamentariamente.

- La falta de veracidad en la emisión de certificados, informes o anexos de las valoraciones.
- La falta de concordancia entre los datos y pruebas obtenidas en una valoración.
- La resistencia negativa u obstrucción a la labor inspectora del de los órganos supervisores competentes.
- El incumplimiento de las normas sobre independencia establecidas en los Reglamentos Internos de Conducta.
- Ejercer de forma negativa sobre la gestión de la sociedad de tasación mediante influencias ejercidas por un titular con una participación significativa.
- La imposición de una infracción grave, en el plazo de los siguientes cinco años desde que fuera impuesta la misma infracción grave y por el mismo motivo.
- No disponer de un Reglamento Interno de Conducta que establezca las incompatibilidades de sus directivos, administradores y empleados en general.
- Aceptar directrices, instrucciones, recomendaciones, presiones o informaciones relevantes de cualquier tipo de cliente con el objeto de influir en el resultado de la valoración.
- Ausencia o cobertura al aseguramiento de la responsabilidad civil inferior a lo exigible.

El incumplimiento de cualquiera de estas faltas dará lugar a las siguientes sanciones:

- Si se tratase de un empleado, conforme al artículo 54 del Estatuto de los Trabajadores, se considerará trasgresión de la buena fe contractual, así como el abuso de confianza en el desempeño del trabajo, incoándose la correspondiente sanción, incluido el despido disciplinario, de conformidad con lo prevenido en la legislación laboral.
- Si la relación con el incumplidor fuese meramente mercantil, se considerará causa de la resolución del contrato suscrito.
- Si el incumplidor fuese un Directivo, se incoará la correspondiente sanción, incluido el despido disciplinario, de conformidad con lo prevenido en la legislación laboral. Mientras que, si se tratara de un miembro del Consejo de Administración, se solicitará de la Junta General de Accionistas su destitución como tal e inhabilitación para ejercer cargos de administración o dirección en

la Sociedad, por plazo no superior a 10 años y/o una multa por importe no superior a 200.000 €.

- Si la conducta contraria al presente reglamento fuera desarrollada por un accionista de la Compañía, se convocará Junta General de Accionistas a fin de analizar y acordar lo que proceda y, en todo caso, el mismo quedará excluido del Consejo de Administración de la sociedad, en el caso de que formase parte del mismo.

Se considerarán faltas graves las siguientes:

- La Emisión de Certificados de tasación que no sean conformes con el Informe de Tasación, salvo que tenga carácter meramente ocasional o aislado.
- Incumplimientos continuados de los principios, procedimientos, comprobaciones e instrucciones de valoración previstos en la normativa aplicable y las normas internas de la propia Sociedad.
- La no aplicación del principio de prudencia valorativa cuando la valoración tenga como finalidades algunas de las contempladas en el Decreto ECO/805/2003.
- Cualquier incumplimiento de norma de tasación que pueda causar perjuicio económico a terceros o a la persona a la que se presta el servicio.
- La falta de remisión de los datos que deban ser suministrados al Banco de España, CNMV o a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones o de veracidad en los mismos, cuando esto dificulte la apreciación de la actividad realizada por la sociedad de tasación, o a su situación patrimonial u organizativa, tras cumplirse el plazo concedido para su corrección.
- Falta de control en las obligaciones de Secreto profesional y en la independencia profesional e incompatibilidades que no den lugar a infracciones muy graves.
- Realizar prevaloraciones o valoraciones estimativas facilitando información al solicitante, encargante o entidad mandataria, por escrito o teléfono, bajo encargo o sin él, sin la debida autorización de la Sociedad.
- No remitir o contestar a los cuestionarios de Independencia y Conflictos de Interés en una valoración.
- Cuando de forma reiterada y continuada se incumpla con los plazos comprometidos con los clientes sin dejar constancia de la justificación detallada en los sistemas informáticos de la Sociedad o la falta de comunicación a la misma.

El incumplimiento de cualquiera de estas faltas dará lugar a las siguientes sanciones:

- Si se tratase de un empleado, se procederá a la suspensión de empleo y sueldo de 2 a 10 días, y/o a la inhabilitación por plazo no superior a un año para el ascenso o cargo superior y/o a la pérdida temporal de la categoría hasta un máximo de seis meses.
- Si la relación con el incumplidor fuese meramente mercantil, se suspenderá su retribución hasta un máximo de 60 días hábiles y/o suspenderá de manera temporal el encargo de trabajos.
- Si el incumplidor fuese un Directivo se le suspenderá de su retribución hasta un máximo de 30 días hábiles, mientras que, si fuese un miembro del Consejo de Administración, se solicitará de la Junta General de Accionistas su destitución y la inhabilitación para ejercer cargos de administración o dirección en la Sociedad, por plazo no superior a 1 año, y/o una multa por un importe no superior a 100.000 €.
- Si la conducta contraria al presente reglamento fuera desarrollada por un accionista de la Compañía, se convocará Junta General de Accionistas a fin de analizar y acordar lo que proceda y, en todo caso, el mismo quedará excluido del Consejo de Administración de la sociedad, en el caso de que formase parte del mismo.

Se considerarán faltas leves las siguientes:

- Cuando durante un periodo inferior a 3 meses no se haya solicitado al Banco de España la inscripción de los Profesionales Vinculados de la sociedad y estos hayan firmado en nombre de la compañía controles o validaciones de valoraciones realizadas.
- La no contestación por parte del Comisionado en defensa del Consumidor ante una queja o reclamación elevada a la sociedad por los cauces establecidos en la Ley.
- No cumplir con el plazo de 6 meses entre la emisión de una valoración estimativa y su correspondiente valoración definitiva.
- Cuando de forma puntual pero reiterada se incumpla con los plazos comprometidos con los clientes sin dejar constancia de la justificación

detallada en los sistemas informáticos de la sociedad o la falta de comunicación a la misma.

- Cuando no se cumpla con las condiciones establecidas en el RIC en cuando a la celebración control de las normas establecidas en el mismo.

El incumplimiento de cualquiera de estas faltas dará lugar a las siguientes sanciones:

- Si se tratase de un empleado, se procederá a la suspensión de empleo y sueldo por un día y a la correspondiente amonestación por escrito.
- Si la relación con el incumplidor fuese meramente mercantil, se suspenderá su retribución hasta un máximo de 15 días hábiles y/o se suspenderá de manera temporal el encargo de trabajos.
- Si el incumplidor fuese un Directivo se le suspenderá de su retribución hasta un máximo de 15 días hábiles, mientras que, si fuese un miembro del Consejo de Administración, se procederá a la amonestación interna y publica dentro de la sociedad.
- Si la conducta contraria al presente reglamento fuera desarrollada por un accionista de la Compañía, se procederá a la amonestación interna y publica dentro de la sociedad.

Lo anterior lo es sin perjuicio de los daños y perjuicios, u otras acciones, que puedan exigirse a quienes incurran en responsabilidad personal por incumplimiento de las disposiciones del presente RIC.

Además, cabe recalcar que serán de aplicación las sanciones recogidas en la Ley 2/1981, de regulación del mercado hipotecario y el Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores.

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

El responsable del Servicio de tasaciones es Don Ismael Ruiz Leal que ostenta el cargo de Director Técnico de la Sociedad.

7. Identificación del Órgano interno que aprueba el Reglamento.

El presente RIC ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión del día 9 de julio de 2020.

8. Detalle de las incompatibilidades aplicables.

Los valoradores pueden estar expuestos a situaciones que pueden perjudicar su objetividad e independencia de criterio. Cuando esas situaciones impliquen que el valorador no pueda razonablemente mantener una posición de independencia y quede menoscabada la objetividad de la valoración, debe rechazar o abandonar el encargo.

En particular, cuando concurren las circunstancias previstas en los artículos 6 y 13 del Real Decreto 775/1997 (recogidos en el Anexo), los afectados por dichas normas deberán rechazar o abandonar el encargo de valoración de que se trate. Además, la Sociedad actuará con la mayor diligencia para obtener de sus consejeros, altos directivos y profesionales las informaciones apropiadas para asegurar el cumplimiento de las incompatibilidades a las que se refieren las dos normas citadas.

Además de las incompatibilidades previstas legalmente:

- a) Con el fin de asegurar una posición total de independencia y objetividad de las valoraciones se amplía el artículo 6.c.y 10.c. del Real Decreto 775/1997 a todos los empleados de la Sociedad, rechazándose encargos de familiares hasta 2º grado de consanguinidad o afinidad o de sociedades en las que dichas personas ejerzan control.
- b) Las profesionales a través de los cuáles se canalice un determinado encargo de valoración por parte de un cliente no podrá participar en la valoración del bien al que se refiera dicho encargo.
- c) Los directivos y empleados dedicados a labores comerciales no podrán actuar como valoradores.
- d) Los consejeros de la Sociedad con funciones ejecutivas no podrán prestar sus servicios profesionales o laborales en las empresas del mismo grupo, o en las de alguno de sus eventuales grupos de influencia, ni asumir funciones ejecutivas en sus órganos de administración siempre que;
 - a. la Sociedad preste a dichas empresas servicios de valoración; y

- b. dichas empresas estén dedicadas de manera habitual a servicios de promoción inmobiliaria o a la concesión de créditos vinculados al sector inmobiliario.

En casos sobrevenidos, el consejero ejecutivo dejará de prestar sus servicios a dichas empresas en el plazo de tres meses desde que concurra la incompatibilidad.

- e) Ni los accionistas de sociedades de tasación que posean intereses específicos en la promoción o comercialización de bienes inmuebles, o en actividades análogas, ni sus directivos o empleados, podrán intervenir directa o indirectamente en la tasación de los bienes en que posean dichos intereses, ni conocer el resultado de dicha tasación antes de que esta se facture y entregue. Para asegurar esta regla, los encargos de esos bienes se canalizarán exclusivamente a través del Departamento de auditoría Interna de la Sociedad.
- f) Los consejeros de la Sociedad con funciones ejecutivas comunicarán al Consejo de Administración de la Sociedad cualquier participación accionarial, directa o indirecta, que alcance el 10% en alguna empresa del grupo económico o de influencia de la Sociedad. En esos casos, el Consejo deberá decidir si mantiene la delegación de competencias en el consejero, en especial respecto a su ejercicio respecto a dichas empresas, si reduce su alcance o si son apropiadas otras medidas para evitar cualquier sesgo en los servicios prestados a dichas empresas.
- g) Las relaciones, por encargos de valoración, entre la Sociedad y las empresas de su grupo económico o eventuales grupos de influencia, se canalizará, sin perjuicio de las tareas que correspondan a los directivos de la Sociedad, a través de los departamentos administrativos y comerciales de la Sociedad. Los empleado o profesionales implicados técnicamente en la actividad de valoración no podrán mantener contactos, relacionados con un encargo realizado a la Sociedad, con aquellos empleados o directivos de las empresas de los grupos económico o de influencia que presten sus servicios para las unidades relacionadas con la concesión o comercialización de los préstamos o créditos hipotecarios, a menos que se trate de empleados o directivos con competencias específicas en el análisis o la gestión de los riesgos a que se refiera el encargo.
- h) Los empleados o profesionales implicados técnicamente en la actividad de valoración no podrán mantener contactos, relacionados con un encargo realizado a la Sociedad, con aquellos empleados o directivos de una entidad

bancaria o de una empresa dedicada a la concesión de préstamos o créditos hipotecarios que se hallen implicados directamente en dicha tarea, a menos que se trate de empleados o directivos con competencias específicas en el análisis o la gestión de los riesgos a que se refiera el encargo.]

9. La actuación de la sociedad se debe regir exclusivamente por criterios técnicos.

La Sociedad considera que es fundamental que sus valoraciones y las valoraciones y demás trabajos de esa índole prestados por los profesionales y demás personas que presten sus servicios a la Sociedad gocen de plena confianza por parte de los usuarios directos de las valoraciones y de los restantes interesados en ellas, para ello rige exclusivamente el criterio técnico.

Para ello asume como imprescindible que esos trabajos hayan sido proporcionados por la Sociedad disponiendo de la experiencia técnica, habilidad profesional y juicio apropiados, a través de un ejercicio profesional esté libre influencia indebida o sesgo.

10. No aceptación de ningún tipo de influencia por parte del grupo económico o de los directivos o de los empleados con el resultado de la valoración.

En otras circunstancias es imposible definir y prescribir todas las restantes situaciones en que un valorador puede quedar expuesto a factores que amenacen su objetividad. Algunas de esas amenazas son imposibles o muy difíciles de mitigar; cuando éste sea el caso, el valorador también debe rechazar o abandonar el encargo.

En otros casos, las amenazas potenciales a la objetividad pueden ser eliminadas o atenuarse mediante salvaguardas. Estas salvaguardas pueden incluir la divulgación adecuada de la amenaza a las partes interesadas y la obtención de su consentimiento para proceder a la valoración de que se trate. Si no hay salvaguardas satisfactorias para eliminar o minimizar una amenaza a la objetividad, el valorador deberá rechazar o abandonar el encargo.

En especial, ni la Sociedad, ni sus profesionales, aceptarán directrices, instrucciones, recomendaciones, presiones o informaciones relevantes de cualquier tipo de los clientes, especialmente las procedentes de personas físicas o jurídicas que formen parte de los grupos económico o de influencia o de los directivos o empleados de aquellas, en relación con la actividad de tasación y, particularmente, con el resultado de esta. Se considera relevante cualquier información que pudieran orientar el resultado de la valoración, tales como, en los casos de valoraciones que puedan tener efectos frente a terceros distintos del propio cliente, la relativa al importe del préstamo que pudiera concederse para la adquisición o financiación de bien o la del precio pactado para la compraventa futura del bien.

11. Expresión de las obligaciones de Secreto.

El principio de confidencialidad obliga a todos los valoradores (entendiendo por tales la Sociedad y las demás personas sujetas al cumplimiento del presente RIC) a cumplir con las normas sobre secreto profesional contempladas en el artículo 11 del Real Decreto 775/1997 (Ver ANEXO) y, con carácter general, a abstenerse de:

- divulgar fuera de la empresa la información confidencial obtenida como resultado de las relaciones profesionales y comerciales propias del valorador, a menos que se disponga de la debida autorización específica o que exista un derecho o deber legal o profesional para revelarlo; y
- utilizar información confidencial obtenida como resultado de relaciones profesionales y de negocio para su propio beneficio o el de un tercero

12. Código o conjunto de reglas de conducta para prevenir conflictos de interés con los clientes.

- En el supuesto en que la Sociedad tenga alguna vinculación con el cliente que pueda suponer algún conflicto de interés se deberá rechazar el trabajo.
- La relación con los clientes se tratará única y exclusivamente desde el Departamento Comercial, Departamento de Desarrollo de Negocio o desde la Dirección de la compañía.

- Una vez pactadas las condiciones para la realización de cualquier tipo de cliente, se pasará al Departamento de Procesos para que la trasmita con total objetividad al Departamento Técnico para su ejecución.
- Una vez realizada la tasación por parte del Departamento Técnico, volverá al Departamento de Procesos para que se envíe al cliente, sin que intervenga de nuevo el Departamento Comercial o de Desarrollo de negocio.

13. Otros contenidos:

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

Las remuneraciones de los directivos, empleados y profesionales de la Sociedad no están vinculadas a las de empresas distintas de la Sociedad, y en especial no lo están a los de las personas físicas o jurídicas de su grupo de influencia o de aquellas sociedades de su grupo económico a las que se prestan servicios.

- b) Asegurar que el responsable de tasación sea totalmente ajeno a las unidades de compras y comerciales de la entidad, con adopción de las medidas necesarias para separar el servicio de tasación de los servicios comerciales y operativos de la organización.

Para evitar influencias y condicionamientos por parte de los comerciales en la ejecución técnica de las valoraciones, la sociedad cuenta con una serie de mecanismos que se detallan a continuación:

1. **Murallas chinas.** el Departamento técnico y los Departamentos comerciales o de desarrollo de negocio trabajarán en espacios diferentes.
2. **Trasmisión de información.** Cualquier información que tenga que transmitirse tanto desde el departamento comercial o de desarrollo de negocio con el departamento técnico o viceversa, se transmitirá siempre al departamento de procesos y de auditoría, que será el encargado de filtrar y depurar dicha información para que no suponga ningún tipo de influencia en el resultado de las valoraciones.

3. **Norma de contacto con los clientes.** La relación con los clientes se llevará única y exclusivamente desde el departamento comercial, desarrollo de negocio o desde la dirección de la compañía. Ningún técnico, tasador o validador, hablará con los clientes para evitar que condicionen la opinión de las valoraciones.
 4. **Normas de comportamiento ético de los técnicos tasadores durante la visita a los inmuebles.** En determinadas fases del proceso de tasación es imposible que el técnico no tenga contacto con el cliente solicitante de la tasación, por ejemplo, en la visita, por ese motivo existen las siguientes normas de comportamiento ético que el tasador debe cumplir:
 - o Distancia con el cliente. El tasador no deberá hablar con el cliente más que lo estrictamente necesario.
 - o El tasador no responderá a preguntas relativas al inmueble o al mercado inmobiliario que le haga el contacto de la visita.
 - o El tasador no proporcionará ninguna opinión sobre el inmueble ni sobre cualquier tema que afecte a la valoración durante la visita.
 - o El tasador deberá evitar cualquier conversación que pueda suponer una influencia en la valoración.
- c) **Indicación de si el precio de las tasaciones efectuadas para o por encargo de las personas físicas o jurídicas de los grupos económico o de influencia se establece de igual forma que para el resto de las tasaciones.**

Los honorarios de la valoración no dependerán, de manera esencial, de cuál fuera el resultado de una valoración previa o del de la propia valoración. En todo caso, si los honorarios están vinculados de otra forma al valor del activo, los clientes deben ser conscientes de ello.

Los honorarios de las tasaciones efectuadas para o por encargo de las personas físicas o jurídicas de los grupos económico o de influencia se establece de igual forma que para el resto de las tasaciones

- d) **Detalle de los procedimientos establecidos para impedir la transmisión de cualquier tipo de opiniones previas sobre el valor de tasación, tales como estimaciones o valoraciones orientativas que pudieran posibilitar el arbitraje en la selección de los servicios o sociedades de tasación. Asimismo, deberán describirse los procedimientos implantados en orden a asegurar que, en aquellos supuestos en que por necesidad justificada deban realizarse esas valoraciones previas, la sociedad o el servicio de tasación se abstenga, durante un período mínimo de seis meses, de realizar la tasación posterior**

de los mismos bienes, y deje constancia escrita de cada uno de estos casos y de los motivos que lo justificaron, en un archivo específico que quede a disposición del Banco de España.

Un valorador habrá de mantener la confidencialidad incluso en su entorno social, y estar alerta para no incumplir inadvertidamente esa obligación con colaboradores, amigos o familiares

Un valorador también habrá de mantener la confidencialidad de la información revelada por los potenciales clientes.

Un valorador habrá de mantener la confidencialidad de la información dentro de la empresa u organización empresarial

La necesidad de cumplir con el principio de confidencialidad continúa incluso después de que haya finalizado la relación entre un valorador y su cliente o empleador. Cuando un profesional cambia de empleo o adquiere un nuevo cliente, el valorador tiene derecho a utilizar su experiencia previa. Sin embargo, el valorador no podrá usar o revelar ninguna información confidencial que haya adquirido o recibido como resultado de una relación profesional o de negocios anterior.

La Sociedad adoptará las medidas apropiadas para asegurar que el personal a su cargo respeta la confidencialidad debida.

Los siguientes son ejemplos de circunstancias en las que un valorador puede ser obligado a revelar información confidencial o de casos en los que su divulgación resulta apropiada:

- La divulgación está permitida por la ley o está autorizado por el cliente o el empleador.
- La divulgación es requerida por la ley, como consecuencia, por ejemplo, de:
 - la producción de documentos u otra presentación de pruebas en procedimientos de legales;

- la divulgación a las autoridades públicas competentes, en especial al supervisor;
- la divulgación a las autoridades responsables de sancionar las infracciones legales.

También puede haber un deber profesional o derecho de revelar, cuando no esté prohibido por la ley, por ejemplo:

- para cumplir con la revisión confidencial de calidad de una organización profesional para atender la investigación que pueda llevar a cabo una organización de esa naturaleza, siempre que en ambos casos quede asegurada la confidencialidad de ese proceso;
- para proteger los intereses profesionales de un valorador en el marco de un procedimiento judicial, o para cumplir con normas técnicas y requisitos éticos exigibles.

Al decidir si se divulga información confidencial los factores relevantes a tener en cuenta incluyen los siguientes:

- Si los intereses de todas las partes, incluidos los de terceros, pueden ser afectados o perjudicados.
- Si toda la información es conocida o relevante cuando la situación implica hechos o conclusiones sin fundamento, o información incompleta, el juicio profesional se utilizará para determinar el tipo de divulgación que se pueda realizar, en su caso.
- El tipo de comunicación que se espera y a quién va dirigida.
- Si las partes a las que se dirige la comunicación son los destinatarios adecuados.

La obligación de guardar secreto profesional no afectará a los datos obtenidos en el curso de una valoración que no permitan la identificación del cliente o del bien valorado, en particular los dirigidos a las autoridades (actualmente al Ministerio de Fomento o al INE) para la confección de datos agregados, ni tampoco, por tanto, a los datos agregados que puedan darse a conocer con fines estadísticos o de estudios.

La integridad supone trato justo y veraz, de forma que el valorador nunca debe actuar de manera engañosa o fraudulenta. Así, no debe elaborar ni dar a conocer una valoración o cualquier otra comunicación acerca de una valoración si cree que:

- contiene declaraciones o información que sean sustancialmente falsas o engañosas, o que han sido realizadas de manera imprudente o carente de justificación razonable;
- omite u oculta información relevante que deba incluirse en la valoración.

Si el valorador se da cuenta de que ha sido asociado con una información de ese tipo, debe tomar medidas inmediatas para disociarse de esa información, por ejemplo, emitiendo una modificación de esa valoración o informe.

Tampoco debe utilizar afirmaciones falsas o engañosas, ni pretender disponer de cualificaciones o capacidades de las que carece, con la finalidad de obtener una valoración u otro tipo de encargos.

Ni la Sociedad ni los profesionales que le presten servicios de valoración darán a los clientes, salvo por necesidad plenamente justificada, ningún tipo de opiniones previas sobre el valor de tasación de un bien específico, tales como estimaciones o valoraciones orientativas, que pudieran posibilitar el arbitraje en la selección de un valorador.

Ello no afectará:

- A las tasaciones en sentido estricto, es decir, a las sometidas a los estándares generalmente aceptados (Orden ECO; RICS; TEGOVA), ni a los posibles contactos que puedan establecerse con un cliente en el marco de un encargo de esa naturaleza.
- A las valoraciones individuales de carácter automático que se ofrezcan por internet (on-line), que, a tal efecto incluirán una indicación de que se trata de una mera estimación orientativa que no compromete a la sociedad en caso de un encargo formal posterior.
- A las valoraciones estadísticas enmarcadas en la masiva de una cartera;

- A las valoraciones previas enmarcadas en una consultoría sobre un determinado proyecto u operación inmobiliaria.
- A las estimaciones generales sobre los precios en un determinado entorno territorial o funcional.

La prohibición afecta a cualquier modo de dar una opinión (sea por escrito o por teléfono; bajo encargo o sin él) siempre que se haga bajo la plausibilidad (sujeta al juicio de un valorador experto suficientemente diligente) de que puede ser usada para arbitrar sobre el valor del bien de que se trate.

Con la finalidad de asegurar el cumplimiento del punto precedente, la Sociedad mantendrá un registro de las opiniones previas que, sobre el valor de un bien, haya podido facilitar a un cliente. En ese registro se incluirán las razones que hayan justificado la necesidad de la emisión de esa valoración orientativa.

El Registro estará a cargo de la auditoría interna y de su contenido se informará regularmente al Consejo de Administración.

En esos casos, la Sociedad rechazará cualquier encargo de tasación sobre ese bien en los seis meses siguientes a la emisión de la valoración orientativa.

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

La Sociedad actuará en todo momento, respecto de cualquier encargo de valoración:

- Disponiendo del adecuado conocimiento del mercado en el que se comercialice el bien a valorar, de acuerdo con lo previsto en la Disposición adicional segunda de la Orden 805/2003,
- Asegurando el cumplimiento uniforme de las normas de valoración aplicables tal y como exige la disposición citada anteriormente; y

- Manteniendo los restantes conocimientos y habilidades profesionales en la medida necesaria para garantizar que los clientes reciben un servicio profesional diligente y competente.
- Evaluando de manera continuada el desempeño de los profesionales que prestan servicios de valoración, a cuyo fin mantendrán para cada uno, no sólo el expediente personal a que se refiere el artículo 12 1 y 2 del RD 775/1997 (Ver ANEXO), sino uno que refleje sus conocimientos y experiencia debidamente actualizados.

Un servicio profesional competente requiere el ejercicio de la autonomía técnica propia de todo facultativo en la aplicación del conocimiento y de las habilidades profesionales a dicho servicio.

El mantenimiento de la competencia profesional requiere una conciencia continua y una comprensión de la relevancia de la evolución técnica, profesional y empresarial. Un continuodesarrollo profesional permite a un valorador desarrollar y mantener sus capacidades para actuar de manera competente en un entorno profesional.

La diligencia incluye la responsabilidad de actuar de acuerdo a los requisitos de un encargo, con prudencia, en profundidad y oportunamente.

Un valorador habrá de tomar medidas razonables para garantizar que las personas que trabajan bajo su autoridad, o que le prestan su colaboración, tienen una capacidad profesional y una formación adecuadas, y que soportan siempre, sea cual sea el ámbito o alcance de su trabajo, una supervisión o control apropiados.

Un valorador que no tenga el conocimiento y la experiencia adecuados para llevar a cabo competentemente la valoración de que se trate, deberá rechazarla.

El valorador no debe basarse en información de parte sin confirmarla previamente, a menos que establezca y desvele que tal información de parte constituye una restricción que condiciona el informe. Igual regla cabe aplicar a la aceptación de hipótesis, si bien en este caso, además, el valorador no deberá aceptar hipótesis que difícilmente puedan cumplirse en un tiempo razonable.

Todo informe de valoración deberá justificar razonadamente y desvelar de la manera más sencilla y comprensible las hipótesis y criterios que sirven de base para la valoración.

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

La asignación de las tasaciones será aleatoria entre los técnicos que estén cualificados para la ejecución del trabajo y puedan cumplir con los requerimientos operativos del trabajo relativos a plazo y ubicación.

La selección de los técnicos cualificados se realizará a través de la clasificación técnica que les dote el departamento técnico.

La valoración de esa clasificación técnica la realizará el responsable técnico de la Sociedad con una periodicidad mensual.

Una vez asignado aleatoriamente el técnico dentro de la selección de técnicos cualificados técnica y operativamente se comprobará la existencia de incompatibilidades o posibles conflictos de interés que puedan existir.

En el caso de existir incompatibilidad o conflicto se descartará a ese técnico para ese trabajo y se volverá a asignar aleatoriamente.

En caso de no haber técnico cualificado ni disponible se rechazará el trabajo.

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

Ni los accionistas de sociedades de tasación que posean intereses específicos en la promoción o comercialización de bienes inmuebles, o en actividades análogas, ni sus directivos o empleados, podrán intervenir directa o indirectamente en la tasación de los bienes en que posean dichos intereses, ni conocer el resultado de dicha tasación antes de que esta se facture y entregue. Para asegurar esta regla, los encargos de esos bienes se canalizarán exclusivamente a través del departamento de procesos y supervisado por el departamento de auditoría Interna.

h) Descripción del procedimiento establecido para el seguimiento sistemático del grado de cumplimiento del reglamento, así como para la valoración de la eficacia de

El Consejo de Administración encargará periódicamente, y al menos una vez cada 3 años, una auditoría sobre los procedimientos que tengan por objeto asegurar el cumplimiento de las disposiciones del RIC y, en particular, la eficacia del presente Reglamento en la preservación de la independencia de la Sociedad

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

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

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

Ningún de los accionistas o consejeros de la sociedad de tasación, ni otros directivos de esta prestarán servicios como profesionales tasadores.

ANEXO

PARTICULARES DEL REAL DECRETO 775/1997, DE 30 DE MAYO, SOBRE EL RÉGIMEN JURÍDICO DE HOMOLOGACIÓN DE LOS SERVICIOS Y SOCIEDADES DE TASACIÓN:

ARTÍCULO 6 – INCOMPATIBILIDADES DE LAS SOCIEDADES DE TASACIÓN

Sin perjuicio de lo establecido en otras normas específicas, las sociedades de tasación no podrán valorar bienes, empresas o patrimonios propiedad de personas físicas o jurídicas con las que no puedan razonablemente mantener una posición de independencia en menoscabo de la objetividad de la tasación.

En particular, deberán abstenerse de valorar los bienes, empresas o patrimonios propiedad:

- a) De la propia sociedad de tasación o de sociedades que pertenezcan a su mismo grupo.
- b) De sus accionistas, si participan directa o indirectamente en su capital social o dispongan, en virtud de acuerdos celebrados con otros accionistas, de derechos de voto en un porcentaje superior al 10 por 100.
- c) De sus administradores, directivos o asimilados.
- d) De los familiares de las personas citadas anteriormente hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad.
- e) De instituciones de inversión colectiva en las que tengan inversiones o cuya gestora o depositario pertenezca al mismo grupo que la sociedad de tasación.
- f) De fondos de pensiones en los que tengan inversiones o cuya gestora pertenezca al mismo grupo que la sociedad de tasación

ARTÍCULO 10 – INCOMPATIBILIDADES DE LOS SERVICIOS DE TASACIÓN

Sin perjuicio de lo establecido en otras normas específicas, los servicios de tasación no podrán valorar bienes propiedad de personas físicas o jurídicas con las que no puedan

razonablemente mantener una posición de independencia que menoscabe la objetividad de la tasación.

En particular, deberán abstenerse de valorar los bienes propiedad:

- a) De la propia entidad de crédito a la que pertenezcan o de sociedades que formen grupo con aquélla.
- b) De los accionistas de la entidad de crédito a la que pertenezca el servicio de tasación, siempre que aquéllos participen directa o indirectamente en su capital social o tengan derecho de voto en un porcentaje superior al 1 por 100.
- c) De los administradores, directivos o asimilados.
- d) De los familiares hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad de las personas citadas en las dos letras anteriores.

ARTÍCULO 11- OBLIGACIONES DE SECRETO

1. Las sociedades de tasación homologadas y las entidades de crédito con servicios de tasación homologados estarán especialmente sujetas al cumplimiento de los deberes de secreto profesional. En su virtud, no podrán revelar a terceros distintos de sus clientes:

- a) Las informaciones que les hayan sido confiadas con motivo de la solicitud de la valoración.
- b) Las informaciones que se refieran a las circunstancias personales o económicas sobre el uso o explotación a que esté dedicado el objeto de la valoración.
- c) El resultado de la valoración.

2. No obstante lo previsto en el número anterior, así como de lo dispuesto en la normativa relativa a los datos que deben constar en el informe de tasación, las sociedades y servicios de tasación podrán revelar dichos datos:

- a) A las entidades que hayan sido mandatarios de sus clientes para el encargo o entrega de la valoración.
- b) A los propietarios de los bienes, empresas o patrimonios objeto de valoración.
- c) Al Banco de España, a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y a la Dirección General de Seguros para el ejercicio de sus funciones de supervisión y para la elaboración y publicación de estadísticas relacionadas con sus funciones.

3. Los administradores, directores y asimilados de las sociedades de tasación y entidades de crédito con servicios de tasación, los profesionales que ejerzan actividades de valoración para las mismas, así como el resto del personal contratado, no podrán usar en beneficio propio ni revelar a terceros las informaciones que conozcan como consecuencia del ejercicio de su actividad en virtud del contrato celebrado con dichas sociedades y entidades con servicios de tasación.

ARTÍCULO 12 – OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES

1. Las sociedades de tasación homologadas y las entidades de crédito con servicios de tasación homologados deberán:

1. º Contar con un registro interno en el que habrán de inscribir los profesionales con que cuenten para prestar los servicios de tasación. Dicho registro contendrá, al menos, los siguientes datos:

- a) Identificación del profesional.
- b) Acreditación de su titulación y de su relación profesional con la entidad.
- c) Historial profesional que acredite su experiencia en la actividad de tasación.

2. º Presentar en el Banco de España:

- a) Copia compulsada del título o documento de inscripción en el Colegio correspondiente de los profesionales vinculados.
- b) Historial de los mencionados profesionales.
- c) Documento justificativo de la relación profesional entre la entidad y dichos profesionales.
- d) Las bajas de los mismos, así como sus sustituciones, con los documentos correspondientes.

ARTÍCULO 13.- INCOMPATIBILIDADES DE LOS PROFESIONALES

1. Sin perjuicio de lo establecido en otras normas específicas, los profesionales que ejerzan actividades de valoración para sociedades de tasación homologadas y en los servicios de tasación homologados de las entidades de crédito no podrán valorar bienes, empresas o patrimonios propiedad de personas con las que el profesional no pueda razonablemente mantener una posición de independencia, en menoscabo de la objetividad de la tasación.

En particular, deberán abstenerse de participar en las valoraciones de los bienes, empresas o patrimonios siguientes:

- a) Aquellos sobre los cuales estén interviniendo profesionalmente mediante la formulación de un proyecto o mediante la dirección o colaboración en la dirección de las obras.
 - b) Aquellos que pertenezcan al propio profesional, a sus familiares hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad o a sociedades en las que dichas personas ejerzan el control.
 - c) Aquellos que sean propiedad de instituciones de inversión colectiva inmobiliarias en las que tengan inversiones cualesquiera de las personas mencionadas en la letra anterior.
2. Los profesionales vinculados no podrán prestar sus servicios como tasadores a ninguna entidad de crédito o sociedad de tasación distinta a la que pertenezcan, salvo los adscritos a servicios de tasación, que podrán tasar bienes para sociedades integradas en el mismo grupo que la entidad titular de dichos servicios.