



MECANISMOS DE CONTROL INTERNO
-REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA-

(Revisado a fecha junio de 2024)

ÍNDICE

1. OBLIGACIÓN LEGAL
2. PRINCIPIOS Y OBJETIVOS QUE INSPIRAN EL REGLAMENTO
3. ÁMBITO DEL REGLAMENTO
4. REGLAS DE CONDUCTA PARA PREVENIR CONFLICTOS DE INTERÉS
5. MARCO PROFESIONAL CON SOCIEDADES DEL MISMO GRUPO
6. DETALLE DE INCOMPATIBILIDADES
7. OBLIGACIONES DE SECRETO
8. RED DE TASADORES
9. FICHERO DE PREVALORES
10. CASOS EN LOS QUE REHUSAR REALIZAR LA VALORACIÓN
11. CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO
12. CONTROLES Y AUDITORÍAS INTERNAS
13. APROBACIÓN DEL REGLAMENTO
14. CONSECUENCIAS DE LAS PENALIZACIONES
15. RESPONSABLE DEL SERVICIO DE TASACIÓN
16. DIFUSIÓN DEL PRESENTE REGLAMENTO

1. OBLIGACIÓN LEGAL

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, establece que las sociedades de tasación dispongan de mecanismos adecuados para favorecer la independencia de la actividad de tasación y evitar conflictos de interés, así mismo se precisa el desarrollo de un reglamento interno de conducta que asegure la independencia de la actividad de tasación.

Así mismo, se somete el presente documento a superior criterio del Banco de España quién verificará la adecuación de esos mecanismos, pudiendo requerir a Tasaciones Hipotecarias, S.A.U la adopción de las medidas adicionales que resulten necesarias a fin de preservar la independencia profesional de ésta.

2. PRINCIPIOS Y OBJETIVOS QUE INSPIRAN EL REGLAMENTO

El presente reglamento interno de conducta responde a los mecanismos a los que hace mención el artículo 3.2 de la ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, como mecanismo mínimo para favorecer la independencia de la actividad de tasación y evitar conflictos de interés.

El Reglamento de Tasaciones Hipotecarias, S.A.U que regula su relación con sus clientes seha redactado bajo los principios de Confidencialidad, Honestidad, independencia, Integridad, Competencia profesional y Transparencia.

Su objetivo es el de fomentar la independencia de Tasaciones Hipotecarias, S.A.U en el desarrollo de su actividad con las entidades financieras y sus clientes en general para favorecerla calidad de sus tasaciones y evitar conflictos de interés, especialmente con los directivos o las unidades de la entidad de crédito que, sin competencias específicas en el análisis o la gestión de riesgos, estén relacionados con la concesión o comercialización de créditos o préstamos hipotecarios.

Tasaciones Hipotecarias, S.A.U es miembro de la AGRUPACIÓN ESPAÑOLA DE ANÁLISIS DE VALOR (AEV) por lo que toma el Código Ético para los miembros de esta Agrupación como suyo, así mismo forma parte de las comisiones técnicas de la AEV.

3. ÁMBITO DEL REGLAMENTO

El siguiente Reglamento y los anexos que sean incorporados al mismo, concierne a toda actividad que tenga como objeto la tasación de bienes inmuebles y será de aplicación a los siguientes grupos de personas relacionados con Tasaciones Hipotecarias, S.A.U:

- Empleados o representantes. Estos grupos de personas relacionadas laboralmente con Tasaciones Hipotecarias, S.A.U, deberán ceñirse al siguiente reglamento y lo harán observar en el desarrollo de su actividad a fin de actuar de forma racional, ética, justa y profesionalmente.
- Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y Directivos. A estos efectos tendrán la consideración de directivos todas las personas que desempeñen cargos de dirección y rindan cuentas al Consejo de Administración.
- Los profesionales (arquitectos, aparejadores o arquitectos técnicos, ingenieros o ingenieros técnicos, de la especialidad correspondiente, según la naturaleza del objeto de la tasación) ya sean vinculados o no, que ejerzan las actividades de valoración para Tasaciones Hipotecarias, S.A.U cuya labor esté directamente relacionada con las actividades de tasación de bienes inmuebles y la valoración de cualquier clase de activos.

Este Reglamento en ningún caso, podrá vulnerar las disposiciones legales aplicables.

4. REGLAS DE CONDUCTA PARA PREVENIR CONFLICTOS DE INTERÉS

Principios aplicables a personas físicas

Las personas físicas sujetas a este reglamento deberán observar las siguientes conductas de comportamiento generales durante su relación con Tasaciones Hipotecarias, S.A.U:

- Deberán conocer, cumplir y colaborar en la aplicación de la legislación vigente de su ámbito específico de actividad y del Reglamento. Asimismo, están obligadas a respetar los principios éticos y deontológicos de la profesión y cualesquiera otros establecidos en disposiciones que sean de aplicación.
- Ejercerán sus facultades con lealtad, buena fe, profesionalidad, responsabilidad e integridad. Su actuación estará presidida por la máxima de prestar un servicio de tasación de calidad, veraz, objetivo e independiente.
- No aceptarán regalos u obsequios de directivos o personal de entidades financieras o clientes que pudieran comprometer su independencia.

Principios aplicables a profesionales del servicio de tasación

Los profesionales tasadores deberán observar las siguientes conductas de comportamiento y principios de actuación durante su relación con Tasaciones Hipotecarias, S.A.U:

- Se deberán cumplir rigurosamente los principios, procedimientos, comprobaciones e instrucciones de valoración previstos en la normativa aplicable.
- Respetarán las normas aplicables en las valoraciones de bienes, redactarán con veracidad los certificados e informes que emitan y operarán, en todo momento, con diligencia profesional.
- Deberán cumplir el deber de independencia en su actividad de tasación y evitar cualquier conflicto de interés, especialmente con los directivos y unidades comerciales de las entidades financieras y de sus clientes.
- No mantener relación profesional o laboral alguna con sus clientes o con aquellas sociedades de su grupo económico. Se prohíbe expresamente que los profesionales tasadores mantengan comunicación directa con los clientes en relación con el valor del bien a tasar.
- Con el fin de prevenir conflictos de interés, las relaciones entre los profesionales tasadores y los clientes se limitarán a aquellas estrictamente necesarias para el desarrollo de la tasación, tales como el contacto a fin de realizar la inspección del inmueble o la solicitud de información relevante para la realización del informe.
- El profesional tasador deberá evitar todo contacto profesional relativo a la valoración con los directivos o unidades comerciales de las entidades financieras. Si éste observa alguna amenaza a la independencia o un conflicto de interés en el citado contacto profesional, lo comunicará a Tasaciones Hipotecarias, S.A.U y deberá renunciar al correspondiente encargo de valoración.
- No aceptarán directrices, instrucciones, recomendaciones, presiones o informaciones relevantes (entendiendo por tales aquellas que, como las relativas al importe del préstamo o el de compraventa del bien, pudieran orientar el resultado de la valoración) de cualquier tipo, especialmente las procedentes de personas físicas o jurídicas que formen parte de los grupos económico o de influencia o de los directivos o empleados de aquellas, en relación con la actividad de tasación y, particularmente, con el resultado de esta.
- Los profesionales no aceptarán regalos u obsequios de directivos o personal de entidades financieras o clientes que pudieran comprometer su independencia.
- Los colaboradores de Tasaciones Hipotecarias, S.A.U están obligados a evitar los conflictos de interés y a informar a sus clientes sobre potenciales conflictos de interés en la ejecución de sus valoraciones, cuando dicho conflicto no pueda evitarse, no podrá realizar el informe de tasación.

Principios aplicables a la sociedad de tasación

La sociedad de tasación se compromete a observar y cumplir los siguientes principios generales durante el ejercicio de su actividad:

- La Sociedad dispondrá siempre de una organización administrativa y técnica, incluidos administradores y profesionales titulados, adecuada y acorde con la legislación vigente.

- Se dispondrán los mecanismos de control interno necesarios para que los certificados e informes de tasación obedezcan a criterios técnicos de valoración y se ajusten a la realidad del bien valorado. Se comprobará que todos los firmantes de los informes de tasación cumplen con los requisitos legales de titulación profesional previstos reglamentariamente.
- Se deberán cumplir los requisitos de capital mínimo exigible y póliza de seguro de responsabilidad civil para ejercer la actividad de tasación en la legislación del mercado hipotecario.
- Debe quedar asegurada en todo momento la capacidad de la entidad para conocer la situación y condiciones del mercado inmobiliario en el que operen, el cumplimiento uniforme de las normas de valoración aplicables, su independencia profesional de accionistas o clientes, y el control de las obligaciones de secreto o incompatibilidades a que están sujetos los profesionales a su servicio.
- No se aceptarán, por parte de la sociedad directrices, instrucciones, recomendaciones, presiones o informaciones relevantes (entendiendo por tales aquellas que, como las relativas al importe del préstamo o el de compraventa del bien, pudieran orientar el resultado de la valoración) de cualquier tipo procedentes de los directivos, unidades comerciales o empleados de las entidades financieras, en relación con la actividad de tasación y, especialmente, con el resultado de esta.
- La actuación de la sociedad o servicio de tasación en el ámbito de su actividad de tasación no podrá regirse por criterios que no sean exclusivamente técnicos.

Asimismo, en cumplimiento de las recomendaciones del Banco de España a las sociedades de tasación, y a efectos de salvaguardar la independencia y objetividad de la actividad, serán también de obligado cumplimiento las siguientes disposiciones:

- Se deberá desarrollar la actividad diligentemente y en función de criterios exclusivamente técnicos y rechazar cualquier intento de injerencia tanto en lo relativo al desempeño de la actividad como al resultado de la misma.
- Se deberán establecer procedimientos para impedir la realización de cualquier tipo de tasaciones previas o valoraciones orientativas para entidades de crédito, promotores y constructores inmobiliarios o personas vinculadas a los mismos, que pudieran posibilitar el arbitraje, por parte de los mismos, en la selección de sociedades de tasación. En aquellos supuestos en que por necesidad justificada deban realizarse estos trabajos previos, la sociedad o el servicio de tasación deberán comprometerse a no realizar la tasación posterior de los mismos bienes, además de dejar 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.
- La sociedad deberá contar con una estructura organizativa adecuada, con líneas de responsabilidad bien definidas, transparentes y coherentes, así como con procedimientos eficaces de identificación, gestión, control y comunicación de los riesgos a los que estén o puedan estar expuestas y, en especial, de aquellos que puedan comprometer su independencia y la calidad de sus tasaciones.

- El departamento técnico encargado de la realización de las tasaciones y su validación actuará con completa independencia de los restantes, especialmente de aquellos que tengan como objetivo la captación de clientes.
- En todo caso, la persona o departamento que asigne las tasaciones habrá de velar por el cumplimiento del régimen de incompatibilidades establecido en el Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación. Deberá tener en cuenta, asimismo, la existencia de otros posibles conflictos de intereses.
- 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.

ATValor evita la recepción de directrices, instrucciones, recomendaciones, presiones o informaciones relevantes de cualquier tipo en relación con la actividad de tasación y, especialmente, con el resultado de ésta.

En el caso que, en la comunicación remitida por los clientes ya sea oral o escrita figurará alguno de estos datos, Tasaciones Hipotecarias, S.A.U establece una "First line of defense" informática para que, en ningún caso, en la vida de una valoración encargo, asignación, elaboración, validación y envío al cliente, figure alguna de dichas informaciones .con el fin de no transmitir al tasador, al validador o a cualquier persona de Tasaciones Hipotecarias, S.A.U que pueda intervenir en el proceso técnico de realización del informe.

- Se evitará que la sociedad de tasación preste servicios a sus grupos económico o de influencia. Se evitará además el acceso a la condición de altos directivos o miembros del órgano de administración a accionistas con intereses en el mercado inmobiliario o en cualquier otra actividad que pueda suscitar conflictos de interés.
- En línea con lo dispuesto en el artículo 6 del Real Decreto 775/1997, abstenerse de valorar:
 - Los bienes propiedad de los administradores y altos directivos (así como sus familiares directos) de sociedades de su mismo grupo.
 - Los bienes propiedad de sociedades en las que los altos cargos de la propia sociedad de tasación ostenten a su vez el cargo de administrador o alto directivo.
 - Las aportaciones no dinerarias a empresas del grupo o a sociedades en que los

propios administradores, altos directivos o accionistas significativos de la sociedad de tasación tengan a su vez una participación significativa.

- No se aceptarán encargos de realización de tasaciones cuando no exista la completa constancia de que se cuenta con los medios, experiencia, infraestructura e independencia suficientes para efectuarlas.

5. MARCO PROFESIONAL CON SOCIEDADES DEL MISMO GRUPO

El grupo de influencia de la sociedad de tasación no incluye ninguna entidad de crédito. Además, en ningún caso deriva más del 25% de los ingresos totales de la sociedad de su relación de negocio con una entidad de crédito o conjunto de entidades de crédito de un mismo grupo.

Los balances de la sociedad se revisarán regularmente con el fin de analizar dicha relación profesional con entidades de crédito y el cumplimiento de todas las disposiciones legales derivadas de la misma en conformidad con el artículo 3 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

6. DETALLE DE INCOMPATIBILIDADES

En cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 775/1997 de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los Servicios y Sociedades de tasación, y 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, no podrán ser objeto de tasación por parte de la Sociedad los bienes, empresas o patrimonios propiedad:

- De la propia Sociedad de tasación o de sociedades que pertenezcan a su mismo grupo.
- 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 %.
- De sus administradores y directivos.
- De los familiares de las personas citadas anteriormente hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad.
- De las sociedades en las que las personas citadas anteriormente ejerzan el control.
- De instituciones de inversión colectiva en las que tengan inversiones o cuya gestora o depositario pertenezca al mismo grupo que la Sociedad o a las personas anteriormente citadas.

- De fondos de pensiones en los que tengan inversiones o cuya gestora pertenezca al mismo grupo que la Sociedad de tasación o a las personas anteriormente citadas.

Para ello se implantará un fichero para los accionistas, administradores, directivos y profesionales, al objeto de que se detalle una relación de sus familiares hasta segundo grado de consanguinidad o afinidad y de empresas participadas por accionistas, directivos y empleados, en caso de los técnicos además incluye las incompatibilidades de sus familiares hasta segundo grado de consanguinidad o afinidad.

Estos ficheros se incorporan en un archivo general creado a tal efecto, igualmente y para un mayor control, dentro del programa de gestión administrativa de tasaciones, también sea creado la base de accionistas, directivos, personal laboral y profesionales que trabajan para Agrupación Técnica Del Valor, S.A. En el caso de los profesionales además se podrán consignar y almacenar los siguientes datos:

- Identificación del profesional.: Nombre, apellidos, DNI.
- Titulación.
- Situación Laboral.

Se adjuntará en el programa en formato electrónico su titulación, contrato e historial laboral.

Aparte de esto quedarán recogidos en archivos creados a tal efecto la documentación relativa a su titulación, relación profesional e historial profesional que acredita su práctica profesional estos se almacenarán en formato físico y copia en formato electrónico.

Por otro lado, los profesionales deberán abstenerse de participar en las valoraciones de los bienes, empresas o patrimonios siguientes:

- 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.
- 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.
- Aquellos que sean propiedad de instituciones de inversión colectiva inmobiliarias en las que tengan inversiones cualesquiera de las personas mencionadas en la letra anterior.

Declaración de Profesional.

Yo _____, con DNI _____, declaro que he leído y comprendido los artículos relativos a obligaciones de secreto e incompatibilidades de los profesionales a los que hace referencia los artículos 11 y 13 del R.D.775/1997, que los acepto para la realización de mi actividad profesional en Tasaciones Hipotecarias, S.A.U

Me comprometo a informar a Tasaciones Hipotecarias, S.A.U de cualquier conflicto de interés que se derive de la realización de mi trabajo.

También quedo obligado por la Ley de Protección de datos de carácter personal a:

- Utilizar y tratar únicamente aquellos datos personales imprescindibles para el desarrollo de mi actividad profesional en Tasaciones Hipotecarias, S.A.U
- Cumplir la obligación de secreto profesional respecto de los datos de carácter personal a los que tenga acceso durante el desempeño de mi relación profesional siendo este de carácter y duración indefinida aún extinguida la relación con Tasaciones Hipotecarias, S.A.U
- Queda prohibido cualquier almacenamiento, cesión, comunicación, envío, entrega y o transferencia no autorizadas expresamente de datos personales a los que se tenga acceso en el desarrollo de mi actividad profesional, en cualquier tipo de soporte tanto físico como electrónico.
- Observar las normas de Tasaciones Hipotecarias, S.A.U, en la utilización y tratamiento de los datos de carácter personal, solamente para los fines expresamente indicados.
- El incumplimiento de dichas condiciones y obligaciones, establecerá la responsabilidad frente a todas las acciones, demandas o reclamaciones que se ejercitasen contra Tasaciones Hipotecarias, S.A.U

Nombre:

En Madrid, el _____ de _____ de _____

Fdo.:

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 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 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 cualquiera 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.

Declaración de Empleado.

Yo _____, con DNI _____, declaro que he leído y comprendido los artículos 6 y 11 del R.D.775/1997 relativos a incompatibilidades de la sociedades de tasación y obligaciones de secreto, los acepto para desempeñar mi relación laboral y que me comprometo a informar inmediatamente a Tasaciones Hipotecarias, S.A.U, de cualquier cambio o modificación que pueda suponer un incumplimiento del régimen de incompatibilidades.

También quedo obligado por la Ley de Protección de datos de carácter personal a:

- Utilizar y tratar únicamente aquellos datos personales imprescindibles para el desarrollo de mi actividad profesional en Tasaciones Hipotecarias, S.A.U
- Cumplir la obligación de secreto profesional respecto de los datos de carácter personal a los que tenga acceso durante el desempeño de mi relación profesional siendo este de carácter y duración indefinida aún extinguida la relación con Tasaciones Hipotecarias, S.A.U
- Queda prohibido cualquier almacenamiento, cesión, comunicación, envío, entrega y o transferencia no autorizadas expresamente de datos personales a los que se tenga acceso en el desarrollo de mi actividad profesional, en cualquier tipo de soporte tanto físico como electrónico.
- Observar las normas de Tasaciones Hipotecarias, S.A.U., en la utilización y tratamiento de los datos de carácter personal, solamente para los fines expresamente indicados.
- El incumplimiento de dichas condiciones y obligaciones, establecerá la responsabilidad frente a todas las acciones, demandas o reclamaciones que se ejercitasen contra Tasaciones Hipotecarias, S.A.U

Nombre:

En Madrid, el _____ de _____ de _____

Fdo.:



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 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.

Declaración de Accionistas, Administradores, Directivos o asimilados

Yo _____, con DNI _____, declaro que he leído y comprendido los artículos 6 y 11 del R.D.775/1997 relativos a incompatibilidades de las sociedades de tasación y obligaciones de secreto, que los acepto y que me comprometo a informar inmediatamente a Tasaciones Hipotecarias, S.A.U, de cualquier cambio o modificación que pueda suponer un incumplimiento del régimen de incompatibilidades.

También quedo obligado por la Ley de Protección de datos de carácter personal a:

- Utilizar y tratar únicamente aquellos datos personales imprescindibles para el desarrollo de mi actividad profesional en Tasaciones Hipotecarias, S.A.U
- Cumplir la obligación de secreto profesional respecto de los datos de carácter personal a los que tenga acceso durante el desempeño de mi relación profesional siendo este de carácter y duración indefinida aún extinguida la relación con Tasaciones Hipotecarias, S.A.U
- Queda prohibido cualquier almacenamiento, cesión, comunicación, envío, entrega y o transferencias no autorizadas expresamente de datos personales a los que se tenga acceso en el desarrollo de mi actividad profesional, en cualquier tipo de soporte tanto físico como electrónico.
- Observar las normas de Tasaciones Hipotecarias, S.A.U en la utilización y tratamiento de los datos de carácter personal, solamente para los fines expresamente indicados.
- El incumplimiento de dichas condiciones y obligaciones establecerá la responsabilidad frente a todas las acciones, demandas o reclamaciones que se ejercitasen contra Tasaciones Hipotecarias, S.A.U

Nombre:

En Madrid, el _____ de _____ de _____

Fdo.:

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 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.

Declaración de Exclusividad Técnico Vinculado.

Yo _____, con DNI _____, declaro que he leído y estoy conforme al artículo 13.2 del R.D.775/1999 de profesional vinculado por el cual prestaré en exclusividad mis servicios a Tasaciones Hipotecarias, S.A.U y que en caso de incumplimiento soy conocedor de que se pueden aplicar las sanciones de régimen interno y aquellas acciones o demandas legales que estime oportunas Tasaciones Hipotecarias, S.A.U

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 cualquiera 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.***

Nombre:

En Madrid, el _____ de _____ de _____

Fdo.:

Estipulaciones para profesionales

Los profesionales que ejerzan actividades de valoración no podrán valorar en ningún caso 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, y sus familiares hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad o a sociedades en las que dichas personas ejerzan el control.

Los profesionales vinculados no podrán prestar sus servicios como tasadores a ninguna entidad de crédito o sociedad de tasación distinta a la que pertenezcan.

7. OBLIGACIONES DE SECRETO

Las Personas sujetas a obligación de secreto deberán mantener permanentemente la confidencialidad de la información relativa a los clientes o de aquella información relativa a la sociedad que pueda afectar a los intereses de la misma. No podrán revelar la información que se detalla a continuación a terceros distintos de sus clientes:

- La información y documentación que haya sido revelada con motivo de la solicitud de tasación o valoración.
- La información y documentación que haga referencia a la situación personal o económica sobre la explotación y uso a que esté dedicado el objeto de tasación o valoración.
- El resultado de la tasación o valoración. No obstante, podrán revelar esta información a:
 - Las entidades que hayan sido solicitantes de sus clientes para la realización o entrega de la tasación o valoración.
 - A los propietarios de los bienes, empresas o patrimonios objeto de la valoración.
 - 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.

Se deberá mantener el secreto profesional de la información y de los datos, informes, cuentas y demás información sobre las actividades de la Sociedad, sus clientes y sus personas. No se podrá revelar la información anterior, salvo cuando se halle expresamente autorizado para ello por la Dirección o actúe en cumplimiento de resolución judicial o de disposición legal que expresamente establezca dicha obligación.

Dichas personas deberán sujetarse a la más estricta confidencialidad en la utilización del conocimiento interno. La Sociedad conserva en todo momento la propiedad intelectual e industrial de los programas y sistemas informáticos, manuales, cursos, estudios, informes, etc., creados, desarrollados o perfeccionados por sus técnicos, sin que puedan ser utilizados los mismos para fines personales o de terceros o valerse de ellos para obtener beneficio o lucro.

Documentación.

En el mismo documento del régimen de incompatibilidades que deberá ir firmado por el interesado, se incluye la declaración de conocimiento y aceptación del deber de secreto profesional, con la observación de los requerimientos a los que hace referencia la ley de Protección de datos de carácter personal de 15/1999, de 13 de diciembre.

Reglas básicas en el tratamiento de datos de carácter personal.

Se desarrollará por parte de Tasaciones Hipotecarias, S.A.U un protocolo de actuación para el tratamiento de la información de carácter personal, de la documentación tanto física como electrónica, planos, fotografías, contratos, notas registrales, con el fin de salvaguardar la naturaleza privado de la información de nuestros clientes, atendiendo a los siguientes criterios básicos:

- Confidencialidad.
- Centralización de la información.
- Circuitos de información; la documentación debe ser tratada por la menor cantidad de personal posible, estableciéndose criterios para su uso.
- Comunicación de la información, estableciendo unos cauces para el envío y uso de la documentación.
- Permanencia y destrucción de la documentación. Uso por parte personal de Tasaciones Hipotecarias, S.A.U después de realizada la tasación.

8. RED DE TASADORES

Los técnicos que componen la Red Externa de Tasaciones Hipotecarias, S.A.U se clasifican en JUNIOR, SENIOR y EXPERTO. Los técnicos junior realizarán únicamente valoraciones de inmuebles residenciales (incluyendo usos anexos a la vivienda), parcelas unifamiliares, naves nido o locales comerciales, siempre que dichos inmuebles no se encuentren arrendados. Los técnicos senior podrán además valorar cualquier otro inmueble, excepto explotaciones económicas y suelos, que serán valorados únicamente por técnicos expertos en cada una de estas áreas.

Se comprobará regularmente que los técnicos cuentan con las aptitudes y conocimientos adecuados a su clasificación.

Quedan fuera de esta clasificación los ingenieros agrónomos o agrícolas, que constituyen un único grupo para la realización de tasaciones de fincas rústicas.

Asignación del trabajo

Tasaciones Hipotecarias, S.A.U tiene en su base de datos la titulación, cualificación, capacidad de respuesta y adscripción geográfica de los tasadores, donde se incluye su idoneidad e incompatibilidades. Esto permite la asignación adecuada en cada caso.

El sistema de asignación de tasaciones a los técnicos de la red es único y se aplica por igual a todos los clientes de la Sociedad, incluyendo tanto personas físicas como jurídicas de los grupos económicos o de influencia,

El criterio se realiza en base a la tipología del inmueble a valorar. Para cada tipología se seleccionarán los técnicos de la zona geográfica capacitados para la realización de dicha tasación, asignando finalmente el encargo de forma objetiva entre dichos técnicos.

La sociedad rechazará aquellos encargos de valoración de inmuebles para cuya realización no se disponga de profesionales cualificados, es decir, inmuebles que por su tipología y/o ubicación no puedan ser valorados por ninguno de los técnicos de la red.

Remuneración del trabajo

La remuneración se fija en base a la tipología del inmueble a valorar, el grado de especialización del tasador que realiza el informe y del tiempo estimado de desarrollo del trabajo y visado de cada informe de valoración.

9. FICHERO DE PREVALORES

Se ha establecido un procedimiento específico de prevalores con el fin de evitar la realización de cualquier tipo de tasaciones previas o valoraciones orientativas para promotores y constructores inmobiliarios (o personas vinculadas a los mismos) ligados al grupo económico o de influencia.

La política establecida consiste en rechazar la realización de cualquier tipo de tasaciones previas que pudiesen posibilitar el arbitraje por parte del solicitante en la selección de sociedades de tasación.

En aquellos supuestos en los que por necesidad justificada deban realizarse estos trabajos previos, la sociedad de tasación incluirá los datos de dicha tasación previa en un fichero específico de prevalores, con el fin de evitar la realización de la tasación posterior de los mismos bienes.

El fichero de prevalores quedará en todo momento a disposición del Banco de España.

10. CASOS EN LOS QUE REHUSAR REALIZAR LA VALORACIÓN

Se rehusará de manera razonada la realización o emisión del informe de tasación en los siguientes casos:

- Siempre que se haya realizado una tasación previa de ese mismo inmueble para el mismo solicitante en un plazo de hasta 6 meses.
- Cuando el solicitante de la tasación pertenezca o esté ligado profesionalmente a su mismo grupo económico o de influencia.
- Cuando se trate de 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, se rehusará valorar bienes, empresas o patrimonios incluidos en el detalle de incompatibilidades.
- No se aceptarán encargos de realización de tasaciones cuando no exista la completa constancia de que se cuenta con los medios, experiencia, infraestructura e independencia suficientes para efectuarlas.
- No se podrán valorar las aportaciones no dinerarias a empresas del grupo o a sociedades en que los propios administradores, altos directivos o accionistas significativos de la sociedad de tasación tengan a su vez una participación significativa.

11. CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO

Todos los empleados, accionistas, administradores, directivos y profesionales deberán firmar una copia del presente reglamento y comprometerse a su pleno cumplimiento.

Se realizarán seguimientos periódicos con el fin de asegurar el cumplimiento del presente reglamento, así como la eficacia de sus disposiciones en la preservación de la independencia de la sociedad.

12. CONTROLES Y AUDITORÍAS INTERNAS

a. Documentación.

Los Accionistas, Directivos, Profesionales y Personal Laboral de Tasaciones Hipotecarias, S.A.U, firmarán una declaración de conocimiento del Régimen de Incompatibilidades y Deber de Secreto que será almacenado físicamente con copia escaneada en los archivos previstos para ello. Con ello no solamente pretendemos el conocimiento y comprensión de la normativa que nos regula si no la implicación en el cumplimiento del mismo de todo el personal de la empresa. Adicionalmente en el caso de los Profesionales Vinculados se firmará una declaración específica con el compromiso de exclusividad.

b. Controles Internos.

Desde el Departamento de Procesos y Sistemas de Tasaciones Hipotecarias, S.A.U se procederá a la actualización y chequeo de los datos de forma periódica, esto no sustituye la obligación de comunicación de cualquier cambio/modificación que pueda suponer incumplimiento en el régimen de incompatibilidades, por parte de empleados, profesionales, accionistas y directivos.

- Recordatorio del Régimen de Incompatibilidades. (12 meses):
Una vez al año se remitirá al personal laboral, directivos y profesionales un recordatorio del régimen de incompatibilidades, mediante circular que se remitirá al correo electrónico de trabajo específico en el cual se adjuntará el fichero de incompatibilidades para las modificaciones o correcciones pertinentes.
- Control Aleatorio de Tasaciones. (6 meses):
Cada 6 meses se realizarán controles aleatorios de las tasaciones realizadas, se comprobarán un 10% de las tasaciones ejecutadas durante los siguientes periodos del 01 de enero al 30 de junio y del 1 de julio al 31 de diciembre de cada año.

13. APROBACIÓN DEL REGLAMENTO

Este reglamento deberá ser aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad. Posteriormente, se revisará cada 6 meses por el Director Técnico, y el Director de Operaciones con el objeto de comprobar que este documento sigue describiendo correctamente el código interno de conducta de Tasaciones Hipotecarias, S.A.U. El Consejo de Administración aprobará los cambios propuestos en consecuencia, vigilando que se cumplan todos los puntos del mismo.

14. CONSECUENCIAS DE LAS PENALIZACIONES DEL PRESENTE REGLAMENTO

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 firma de una copia del presente reglamento, así como la acreditación de su conocimiento en su expediente personal.

La Sociedad evaluará de manera continuada el cumplimiento de las presentes reglas de conducta 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.

En el caso de empleados sujetos a relación laboral, el cumplimiento del presente Reglamento se exigirá en ese mismo ámbito y las penalizaciones aplicables serán, en estos casos, las previstas en el Estatuto de los Trabajadores.

En caso de que el incumplidor tuviese una relación mercantil, se considerará causa de resolución del contrato.

En el caso de un Administrador, se solicitará de la Junta General de Accionistas su destitución como tal.

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

15. RESPONSABLE DEL SERVICIO DE TASACIÓN

Sin perjuicio de las competencias orgánicas de la estructura de la Sociedad, la responsabilidad de las tasaciones en sus aspectos de calidad, transparencia e independencia recae en el Director Técnico.

El responsable del Servicio de Tasación se configura como totalmente ajeno e independiente del área comercial de la Sociedad, con dependencia directa del Director General de la Sociedad. El Consejo garantiza que este pueda tomar de manera autónoma sus decisiones referentes al ámbito de su actividad y así evite conflictos de interés.

16. DIFUSIÓN DEL PRESENTE REGLAMENTO

El presente RIC figura en la página WEB de la Sociedad (www.tasacioneshipotecarias.com) y está a disposición de cualquier cliente que lo solicite.