

REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA

Col·lectiu Arquitectes Taxadors S.A.

Sociedad de Tasación homologada por el B.E. con el nº 4462.

Noviembre 2014

Introducción y obligación de adoptar el Reglamento Interno de Conducta

1.- El presente Reglamento Interno de Conducta (en adelante RIC) ordena las reglas a las que se somete COL·LECTIU ARQUITECTES TAXADORS, S.A., Sociedad de Tasación homologada por el Banco de España con el número 4462 (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.

2.- Su elaboración se lleva a cabo en cumplimiento con el artículo 3.2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, que exige la adopción de un reglamento interno de conducta cuando al menos un 10% de la relación de negocio de las sociedades de tasación deriven de entidades de crédito que tengan en circulación títulos hipotecarios.

Asimismo, el RIC se ha elaborado de acuerdo con los contenidos establecidos por la Circular del Banco de España 3/2014, de 30 de julio, por la que se establecen medidas para fomentar la independencia de la actividad de tasación.

3.- El presente RIC ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión del día 20 de noviembre de 2014.

4.- Cualquier modificación del contenido del RIC será notificada al Banco de España en el plazo de un mes desde su aprobación.

Principios y objetivos inspiradores

5.- El presente RIC, asume como propio el contenido del Código Ético aprobado por la ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE ANÁLISIS DE VALOR, a la que pertenece la Sociedad, y respeta íntegramente las normas establecidas en la materia por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, el Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, de régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación, así como de la Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, y de la Circular del Banco de España 3/2014, de 30 de julio.

6.- La Sociedad considera que es fundamental que sus 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 asume como imprescindible que esos trabajos hayan sido proporcionados por la Sociedad disponiendo de la experiencia, habilidad profesional y juicio apropiados, a través de un ejercicio profesional que esté libre de toda influencia indebida o sesgo.

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

- Independencia y objetividad: La actuación de la Sociedad y de quienes 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 seriamente 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 presen 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.
- 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 quienes le presten servicios serán directos y honestos en sus relaciones profesionales y de negocios y se guiaran 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.
- Transparencia: El presente RIC figurará en la página WEB de la Sociedad y estará a disposición de cualquier cliente que lo solicite.

Ámbito de aplicación

7.- Material:

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.

8.- Subjetivo:

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 consejeros y altos directivos de la sociedad, miembros de sus órganos de control y, en general a todos sus empleados y colaboradores habituales.

El RIC se incorporará a los contratos de prestación de servicios profesionales que lleve a cabo la Sociedad para asegurar su conocimiento y facilitar su cumplimiento.

Marco profesional de la Sociedad

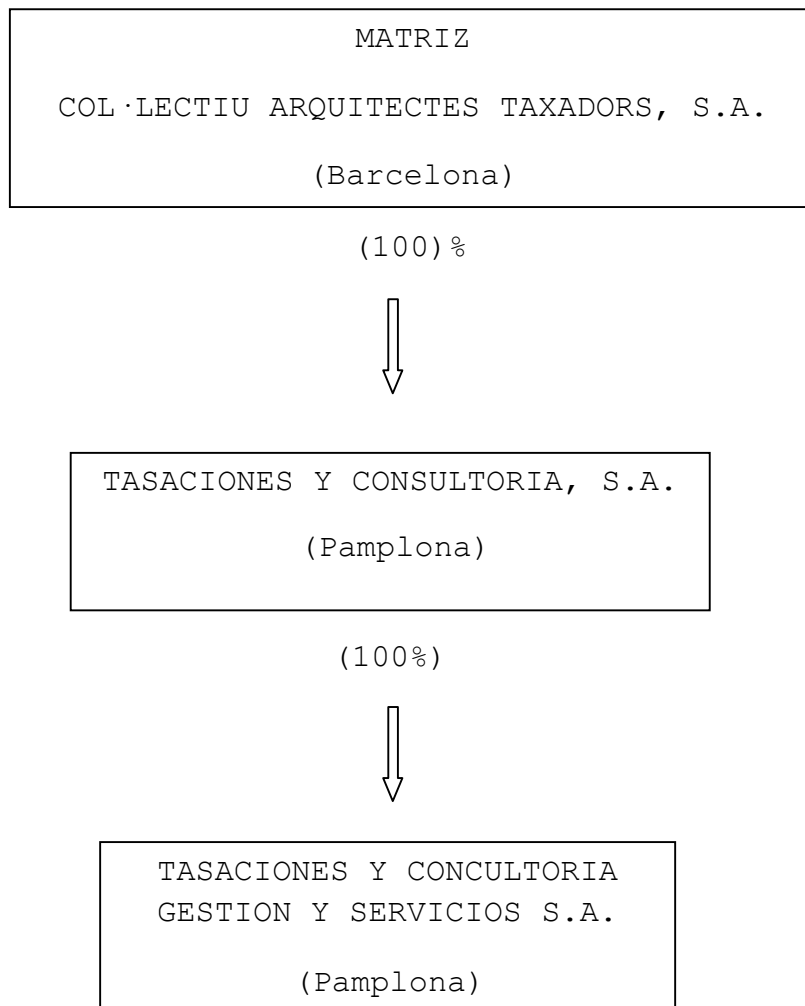
9.- En la actualidad, la Sociedad se integra en el grupo económico cuya matriz es la misma Sociedad. El grupo, a esta fecha, está integrado por otras sociedades, que se relacionan siguiente forma:

La Sociedad es propietaria del 100% de las acciones de TASACIONES Y CONSULTORIA, S.A., y además tiene la condición de Administrador único de la compañía, siendo la persona física representante D. Javier Luis Goicoechea Calvet.

En la actualidad tanto COL·LECTIU ARQUITECTES TAXADORS, S.A., como TASACIONES Y CONSULTORIA, S.A., operan como dos sociedades de tasación independientes, utilizando su propia estructura para la atención de sus clientes.

TASACIONES Y CONSULTORIA, S,A, a su vez, es propietaria del 100% de las acciones de TASACIONES Y CONSULTORIA GESTION Y SERVICIOS, S.A., cuya actividad se centra en el asesoramiento en las expropiaciones de la Administración.

Estas relaciones se reflejan en el siguiente cuadro:



Grupo de influencia de la Sociedad

10.- La Sociedad, a la fecha de aprobación de este Reglamento cuenta con dos clientes bancarios (o el constituido por las entidades bancarias de un mismo grupo) que representa, individualmente o en su conjunto, al menos un 10% de los ingresos netos totales de esa sociedad en 2013. Estos clientes son:

[REDACTED]

[REDACTED]

En relación a las entidades financieras que forman parte del Grupo de Influencia, la mayor parte de las tasaciones se realizan para el Mercado Hipotecario, siendo el proceso de encargos totalmente mecanizado utilizándose plataformas informáticas implantadas por la propia entidad financiera.

Reglas de conducta

Independencia y objetividad

11.- Cuando un valorador no pueda 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 (ver 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.

12.- 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.

13.- 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.

14.- 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 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.

15.- 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, no existiendo diferencias en relación a los procesos utilizados habitualmente por la sociedad.

16.- 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 de Control de Calidad.

17.- Un valorador no debe aceptar un encargo de valoración si tiene alguna opinión predeterminada sobre el valor del activo.

18.- 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.

19.- No existirán diferencias significativas en los procesos para la determinación de los honorarios de las tasaciones realizadas para las entidades financieras, especialmente cuando sean entidades que formen parte del grupo de influencia.

20.- Las remuneraciones de los directivos, empleados y profesionales de la Sociedad no están vinculados a los de empresas distintas de la Sociedad, y en especial no lo

están 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 se prestan servicios.

21.- 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.

22.- Los siguientes accionistas de la sociedad prestan servicios como profesionales tasadores con las siguientes funciones:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

23.- La Sociedad, sus profesionales y sus empleados deben adoptar todas las salvaguardas necesarias para evitar situaciones o circunstancias que comprometan la objetividad.

Competencia profesional

24.- 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.
- 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 12.2 del RD 775/1997 (ver anexo), sino uno que refleje sus conocimientos y experiencia debidamente actualizados.
- Asumiendo los estándares profesionales que, sobre medios técnicos y humanos, aprobó en julio de 2013, la Asociación Española de Análisis de Valor.

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.

25.- El mantenimiento de la competencia profesional requiere una consciencia continua y una comprensión de la relevancia de la evolución técnica, profesional y empresarial. Un continuo desarrollo 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.

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

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

27.- Cuando desde el Departamento de Solicitudes se detecte una petición de tasación de un inmueble cuyas características hagan que requiera una cualificación específica y/o medios técnicos que la Sociedad no disponga de los conocimientos suficientes para poder analizar con rigor la valoración, para poder determinar un valor fiable, junto con el conocimiento de la Dirección Técnica, rechazarán el encargo.

Asimismo, cuando un valorador contrate los servicios de colaboradores para un trabajo determinado, deberá asegurarse de que cuentan con la capacidad apropiada y destacar su grado de participación en el trabajo.

28.- La distribución de las solicitudes de tasación, en cualquier caso, se realiza por el Departamento de Solicitudes de una manera totalmente centralizada, siguiendo los siguientes criterios:

- Capacitación técnica requerida.
- Zona geográfica
- Comprobación antecedentes del inmueble a tasar si los hubiera.

Comportamiento profesional

29.- Implica actuar con la diligencia debida al caso, entregando el trabajo puntualmente de acuerdo con lo pactado o establecido legalmente, y con los estándares propios de la profesión. Así como actuar siempre en beneficio del interés general y evitar cualquier clase de descrédito de la profesión.

30.- Antes de aceptar un encargo, el valorador se preocupará de recibir las oportunas instrucciones del cliente sobre la naturaleza del trabajo y, antes de entregarlo, de que el resultado se corresponda con lo pedido.

31.- Un comportamiento profesional incluye la aceptación de la responsabilidad de actuar a favor del interés público, sin perjuicio de tener en cuenta la naturaleza del encargo que reciba. También existe la necesidad de considerar los efectos sobre terceros interesados de las decisiones profesionales. Si bien las necesidades del cliente normalmente son de suma importancia, un valorador debe evitar aceptar cualquier encargo o servicio de tasación que pueda ser perjudicial para los intereses del público en general, y que podrían desacreditar su propia reputación y la de la profesión en general.

32.- En la comercialización y la promoción de sí mismos y de su trabajo, los valoradores serán honestos y veraces. En todo caso:

- No harán afirmaciones exageradas sobre los servicios que pueden ofrecer, las calificaciones que poseen, o la experiencia que han adquirido.

- No harán referencias denigrantes o comparaciones sin fundamento con el trabajo de otros.

33.- Los valoradores habrán de actuar con responsabilidad y cortesía en todas las relaciones con clientes y el público en general y dar respuesta rápida y eficaz a todas las peticiones y encargos o quejas.

Un valorador debe evitar cualquier acción que pueda desacreditar la profesión, evitando aquellas que un tercero razonable e informado, pudiera considerar como tales.

34.- Ni la Sociedad ni las personas que le presten servicios profesionales aceptarán ningún tipo de regalos o favores de los clientes con motivo del trabajo que realicen o puedan realizar para ellos, salvo que puedan calificarse de insignificantes. Tampoco se podrán ofrecer obsequios a clientes si pudiera comprometer a la independencia respecto al trabajo a realizar.

Confidencialidad

35.- 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.

- utilizar información confidencial obtenida como resultado de relaciones profesionales y de negocio para su propio beneficio o el de un tercero.

36.- Estos requisitos incluyen que los valoradores deberán mantener la confidencialidad y secreto profesional también en la siguientes supuestos:

- En su entorno social con colaboradores, amigos o familiares, entre otros.

- Respecto a la información revelada por los potenciales clientes.

- Dentro de la empresa u organización empresarial.
- Después de que haya finalizado la relación entre un valorador y su cliente o empleador.
- Cuando el valorador cambie de empleo.

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

Integridad

38.- La Sociedad y los profesionales que le presten servicios de valoración, no 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. Por otro lado, tampoco se admitirá ningún tipo de valoración u opinión de un cliente respecto del valor de tasación.

La prohibición afecta a cualquier modo de dar una opinión siempre que se haga bajo la sospecha de que puede ser usada para arbitrar sobre el valor del bien de que se trate.

39.- 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:

- a) Contiene declaraciones o información que sean sustancialmente falsas o engañosas, o que han sido realizadas de manera imprudente o carente de justificación razonable.
- b) Omite u oculta información relevante que deba incluirse en la valoración.

Cuando un valorador conozca de que se le puede relacionar con una valoración o informe que tenga alguna de las características anteriores, debe tomar medidas inmediatas para disociarse de esa información, 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.

40.- La solicitud de información 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.

- Las valoraciones individuales de carácter automático que se ofrezcan por internet (online), 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.

- Las valoraciones estadísticas enmarcadas en la masiva de una cartera.

- Las valoraciones previas enmarcadas en una consultoría sobre un determinado proyecto u operación inmobiliaria.

Las estimaciones generales sobre los precios en un determinado entorno territorial o funcional.

41.- A fin de impedir la transmisión de opiniones previas a la tasación, la Sociedad mantendrá un registro sobre las informaciones previas que se hayan podido facilitar a un cliente sobre las informaciones. 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 Control de Calidad 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.

Cumplimiento de las reglas de conducta

42.- La Sociedad deberá respetar estrictamente las reglas de conducta establecidas en este Reglamento y exigirá a los profesionales que les presten sus servicios, análogo respecto de las que les afecten.

43.- 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 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.

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.

44.- 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.