

# **Reglamento Interno de Conducta de Sociedad de Tasación S.A.**



## **REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA DE SOCIEDAD DE TASACION SA, AL OBJETO DE FAVORECER LA INDEPENDENCIA DE LA ACTIVIDAD DE TASACIÓN Y EVITAR CONFLICTOS DE INTERÉS.**

El presente Reglamento tiene el propósito de establecer las normas por las que se rige la actividad de SOCIEDAD DE TASACION SA, al objeto de evitar el quebranto de su independencia en la elaboración de sus informes, evitar el conflicto de intereses y establecer las políticas de competencia profesional, todas ellas con el fin de garantizar la objetividad y la mejor practica profesional de los trabajos que efectúe.

Con el mismo se da cumplimiento a lo establecido en el art. 3.2 de de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario en su redacción por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre y en la Circular 3/2014 del Banco de España de 30 de julio.

La obligación legal de contar con un Reglamento Interno de Conducta se deriva de la circunstancia concreta de que Sociedad de Tasación, S.A, percibe unos ingresos de una entidad o de un conjunto de entidades de crédito de un mismo grupo que suponen más del 10% de su facturación total.

La sociedad conoce y aplica asimismo, sin perjuicio de la legislación antes citada, la buena praxis de los Estándares de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), y es miembro de la Asociación Española del Valor (AEV) con cuyo código ético esta comprometida.

El Reglamento ha sido aprobado por el Consejo de Administración de Sociedad de Tasación SA en su sesión de 23 de octubre de 2014 sustituyendo al anteriormente aprobado.

Cualquier modificación de este Reglamento, deberá ser aprobada por el Consejo de Administración y comunicada al Banco de España en el plazo reglamentario.

El mismo, forma parte del Código sobre cumplimiento normativo de Sociedad de Tasación SA, en donde se contienen los principios inspiradores de toda la actividad de la Sociedad.

### **Artículo 1.- Dimensión Objetiva.**

Las disposiciones del Reglamento serán de aplicación directa a todos los informes de tasación que se realicen en el marco de lo dispuesto en el artículo 1 del RD 775/1997 sobre Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación, y así mismo será de aplicación a la totalidad de la actividad que realice la Sociedad, con las particularidades que en cada caso concreto pudieran ser de aplicación.

### **Artículo 2.- Principios fundamentales de conducta - Ámbito subjetivo.**

El presente Reglamento, es de aplicación a la totalidad de las personas que trabajan o colaboran con la Sociedad, en particular, cada Administrador, Director, Empleado o Profesional Tasador, deberán ajustar su actividad a los principios de Independencia, Integridad, Objetividad, Competencia profesional y Confidencialidad, que se recogen en el Código de Cumplimiento Normativo de la Sociedad, que aquí se reproducen, en lo menester, y se desarrollan en el presente Reglamento:



**INDEPENDENCIA EN LOS TRABAJOS QUE DESARROLLA LA SOCIEDAD.**

*Sociedad de Tasación SA no acepta que sus Accionistas, Administradores o Empleados o los Accionistas, Administradores, o Empleados de sus clientes o de las Entidades Financieras destinatarias de gran parte de sus trabajos, influyan en el resultado de sus tasaciones ni en su ejecución o revisión, no se aceptan directrices, instrucciones, recomendaciones, consideraciones o presiones de ningún tipo en relación con la actividad de tasación y, especialmente, con el resultado de la misma.*

*Los Administradores, Empleados y Profesionales Tasadores deben conocer y aplicar el Reglamento interno de conducta de Sociedad de Tasación SA al objeto de favorecer la independencia de la actividad de tasación y evitar conflictos de interés, que se acompaña como Anexo a este documento.*

*La Sociedad de acuerdo con la normativa que le es aplicable no puede valorar bienes, empresas o patrimonios propiedad de personas físicas o jurídicas con las que no puede razonablemente mantener una posición de independencia en menoscabo de la objetividad de la tasación.*

*A tal efecto todos los Accionistas, Administradores, Directores y Empleados, están obligados a rellenar y mantener actualizados los formularios correspondientes.*

*De la misma forma los Profesionales Tasadores (proveedores de servicios externos a la Sociedad) están obligados legalmente a no 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.*

*La Sociedad mantiene un registro de cumplimiento contractualmente obligado por dichos Profesionales y se obliga a mantenerlo actualizado y a no encargar tasaciones a quienes no cumplan rigurosamente con dicha independencia.*

**CONFIDENCIALIDAD Y SECRETO PROFESIONAL.**

*Sociedad de Tasación SA, sus Administradores, Empleados y los Profesionales que ejerzan actividades de valoración para la misma, están especialmente sujetos al cumplimiento de los deberes de secreto profesional de acuerdo con su normativa reguladora especial.*

*En concreto no pueden revelar a terceros distintos de sus clientes:*

- *Las informaciones que les hayan sido confiadas con motivo de la solicitud de la valoración.*
- *Las informaciones que se refieren a las circunstancias personales o económicas sobre el uso o explotación a que esté dedicado el objeto de la valoración.*
- *El resultado de la valoración.*
- *Ni pueden usar en beneficio propio ni revelar a terceros las informaciones que conozcan como consecuencia del ejercicio de su actividad.*

*La Sociedad no tolera la transgresión de dichas obligaciones cuyo incumplimiento da lugar a las responsabilidades civiles penales y laborales establecidas en la ley.*

*Tampoco acepta que ningún nuevo empleado o profesional traiga información confidencial de su anterior empleador o relación contractual.*



*La Ley y la lealtad contractual exigen, así mismo, a todos los empleados, administradores y colaboradores de Sociedad de Tasación SA, confidencialidad con respecto a cualquier información interna, no pública, de la Sociedad. Se deberá mantener la más estricta confidencialidad en los aspectos que resulten estratégicos y vitales para obtener y/o mantener ventajas frente a nuestros competidores.*

#### **VERACIDAD Y TRANSPARENCIA.**

*La redacción con veracidad de los certificados e informes de valoración, así como la prudencia valorativa según la finalidad de la tasación, son elementos esenciales de la actividad de Sociedad de Tasación SA como sociedad regulada.*

*La Sociedad fomenta y exige de todos sus administradores, empleados y colaboradores el más estricto cumplimiento de estos principios, no se tolera producir informes que generen una falsa apariencia sobre la realidad física jurídica o el valor de los bienes tasados.*

#### **INTEGRIDAD EN TODAS SUS ACTUACIONES.**

*Sociedad de Tasación SA no acepta la corrupción, en cualesquiera de sus actuaciones, por lo tanto, está totalmente prohibido prometer, ofrecer o conceder / recibir, solicitar o aceptar, un beneficio o ventaja de cualquier naturaleza no justificado, para favorecer directa o indirectamente a la empresa, así mismo o a un tercero, incumpliendo sus obligaciones.*

*No se acepta la falsedad, la simulación o el engaño en las relaciones internas o externas de la Sociedad.*

*Todos los miembros de Sociedad de Tasación SA y los Profesionales Tasadores colaboradores independientes de ésta, deben evitar que cualquier actividad o interés personal cree, o de la apariencia de crear, un conflicto entre sus intereses y los intereses de la Sociedad, por lo tanto esta estrictamente prohibido, ofrecer, solicitar o aceptar, para sí mismo o para un miembro de su familia, remuneraciones de cualquier tipo, excepto regalos de cortesía comercial y otras liberalidades aceptadas por la costumbre, siempre que se den y acepten en el entendimiento expreso o implícito de que la persona que los recibe no contrae obligación alguna.*

*Sociedad de Tasación SA cree en la libre competencia, por lo tanto se prohíben toda clase de acuerdos ilegales entre competidores o arreglos anticompetitivos con proveedores y clientes.*

*Sociedad de Tasación SA esta comprometida a contabilizar apropiadamente y a emitir informes financieros transparentes y auditar los mismos.*

### **Artículo 3.- Cumplimiento de los principios fundamentales de conducta.**

Los Socios, Administradores, Directores, Empleados y Profesionales Tasadores, tienen la obligación de identificar, evaluar y hacer frente a las amenazas que afecten al cumplimiento de los Principios Fundamentales, antes citados. Y en concreto deberán:

1. Actuar con honradez y transparencia, conforme a las más altas normas éticas, de manera que se conserve y aumente la confianza de los clientes, de la Administración y del público en general, en la integridad, objetividad e independencia de los trabajos de la Sociedad.

Por ello todos los miembros de la Sociedad, deben evitar que cualquier actividad o interés personal cree, o dé la apariencia de crear, un conflicto entre sus intereses y los intereses de la Sociedad, concretados en la independencia de esta en la elaboración de sus informes. Toda su actividad debe regirse exclusivamente en criterios técnicos, basados en las mejores prácticas profesionales aplicables y la legislación al efecto.

2. No tener intereses en relación con las Entidades de Crédito, y en especial con los directivos o las unidades de las mismas que, sin competencias específicas en el análisis o la gestión de riesgos, estén relacionados con la concesión o comercialización de créditos o préstamos hipotecarios, distintos de los normales para cualquier persona, cliente o accionista de estas.

3. No tener intereses en relación con cualquier persona física o jurídica que encargue trabajos a la Sociedad, teniendo siempre en cuenta lo establecido respecto a incompatibilidades en el Real Decreto 775/1997 de 30 de mayo, sobre el Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación.

4. Abstenerse de intervenir o influir en la toma de decisiones por terceros, y en especial cuando la decisión afecte a entidades o personas con las que se tenga conflicto de intereses real o aparente.

5. No solicitar ni aceptar, para sí mismo o para un miembro de su familia, de las Entidades de Crédito y/o cualquier otra persona que encargue un trabajo a la Sociedad, remuneraciones de cualquier tipo, sin perjuicio de los meros regalos de cortesía comercial y otras liberalidades aceptadas por la costumbre, siempre que se den y acepten en el entendimiento expreso o implícito de que la persona que los recibe no contrae obligación alguna.

Se entiende que dicha obligación no afecta a los honorarios previamente convenidos por los trabajos efectuados.

6. No aceptar indicaciones, directrices, instrucciones, recomendaciones, presiones o informaciones relevantes de cualquier tipo, especialmente las procedentes de cualesquiera personas, clientes, accionistas, grupos económicos de influencia o de los directivos o empleados de las mismas, en relación con la actividad de la Sociedad en detrimento de la buena práctica profesional y particularmente, con el resultado de las valoraciones. Todos los trabajos de la Sociedad se rigen exclusivamente por criterios técnicos.

7. No aceptar ni solicitar informaciones relativas, en su caso, al importe del préstamo o el de compraventa del bien, que pudieran orientar el resultado de la valoración. En especial, los profesionales tasadores y los profesionales de control no podrán mantener comunicación directa con los clientes en relación con el valor del bien a tasar, salvo que existan fundados argumentos de índole exclusivamente técnica que requieran el análisis y conocimiento propio de los mencionados profesionales.

8. Mantener estricta confidencialidad y secreto profesional sobre toda la información (ya sea de elaboración propia o de terceros) relacionada con los trabajos encomendados y compartir las informaciones solamente con aquellas personas dentro de la Sociedad que los necesiten conocer. No utilizar la información recibida o elaborada para el beneficio personal.

9. No realizar ningún trabajo para el que la Sociedad o sus colaboradores no tengan la adecuada competencia profesional. En todo momento los trabajos de la Sociedad se



realizarán con los más altos estándares de calidad y sujeción a las técnicas y metodologías mas apropiadas para cada caso.

Todas las personas afectadas por este reglamento, tienen la obligación de poner en conocimiento del Consejo, a través de su Comisión de Riesgos, Sostenibilidad y Cumplimiento Técnico y Normativo, los conflictos de intereses, que se puedan crear con cualesquiera personas, clientes o no, en especial con las Entidades de Crédito o aquellas otras personas que encarguen valoraciones de acuerdo con las finalidades establecidas en la legislación del mercado hipotecario y asimilada o cualquiera contravención de lo aquí dispuesto.

A tal efecto se pone a disposición de las personas afectadas la siguiente dirección de correo electrónico: [canaldenuncia@st-tasacion.com](mailto:canaldenuncia@st-tasacion.com)

La Comisión del Consejo debe poner en conocimiento del Consejo de Administración a través de sus informes, los conflictos de intereses surgidos y el tratamiento dado a los mismos.

#### **Artículo 4.- Régimen de incompatibilidades.**

De acuerdo con los artículos: 6 (Incompatibilidades de las sociedades de tasación) y 13 (Incompatibilidades de los profesionales) del Real Decreto Real Decreto 775/1997 de 30 de mayo, sobre el Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación,

##### **La Sociedad no podrá valorar:**

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

En particular, deberá abstenerse de valorar 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, directivos o asimilados.
- De los familiares de las personas citadas anteriormente hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad.
- De instituciones de inversión colectiva en las que tengan inversiones o cuya gestora o depositario pertenezca al mismo grupo que la sociedad de tasación.
- De fondos de pensiones en los que tengan inversiones o cuya gestora pertenezca al mismo grupo que la sociedad de tasación.

##### **Los Profesionales Tasadores no podrán valorar:**

Sin perjuicio de lo establecido en otras normas específicas, 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:

- 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, y 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.

#### **Adicionalmente:**

Los Profesionales Vinculados no podrán prestar sus servicios como tasadores a ninguna entidad de crédito o sociedad de tasación, incluida Sociedad de Tasación SA.

Los Administradores de la Sociedad y de las Sociedades del mismo grupo de empresas, no podrán mantener intereses en la promoción o comercialización de inmuebles tasados, para las finalidades comprendidas dentro del denominado mercado hipotecario, fuera de estos casos podrá aplicarse lo dispuesto en el Artículo 5 de este reglamento.

Los accionistas, administradores, o directivos de la Sociedad, por acuerdo del Consejo de Administración, no prestan servicios como profesionales tasadores a la Sociedad.

La Sociedad exigirá y mantendrá actualizada una declaración, en la que consten las vinculaciones de todas las personas antes citadas al objeto de impedir, en la medida de lo posible, que se realicen tasaciones o informes, para las que no pueda valorar.

#### **Artículo 5.- Declaración conflicto de intereses.**

No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, si la tasación no fuera para ninguna de las finalidades del denominado mercado hipotecario o asimiladas, la Sociedad podrá realizar valoraciones en las que exista un aparente conflicto de interés, siempre que de forma destacada se exprese en el informe y en el certificado que la tasación no cumple con la legislación del mercado hipotecario; y siempre que quede registrado en el expediente que el bien valorado corresponde a una persona que tiene un vínculo con otra perteneciente a la Sociedad. En ningún caso, ni el Profesional Tasador ni el Profesional Vinculado, que controle la tasación, deberán tener incompatibilidad alguna respecto de las personas implicadas o el bien valorado.

La Sociedad, si recibiese un encargo en el que detecte que pudiera presumirse la existencia de un conflicto de interés, distinto de los anteriormente enunciados, lo comunicará por escrito al solicitante, describiendo la situación de conflicto, al objeto de que el solicitante evalúe la situación, y siga o no adelante con el encargo.

#### **Artículo 6.- 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 del Area de Control, quien reportará a la Comisión de



Riesgos, Sostenibilidad y Cumplimiento Técnico y Normativo de la que forma parte como vocal nato.

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.

#### **Artículo 7.- No arbitraje en la selección de sociedades de tasación.**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14.d) de la circular 3/2014 del Banco de España, la Sociedad tiene establecido un protocolo, GDVA-EN-NG-06- Operativa control Pretasaciones, al objeto de no realizar tasaciones previas o valoraciones orientativas para entidades de crédito que pudieran posibilitar el arbitraje, en la selección de sociedades de tasación.

Si por necesidad justificada se hiciesen estos trabajos previos, la sociedad o el servicio de tasación, se abstendrá de realizar la tasación posterior de los mismos bienes.

#### **Artículo 8.- Política de encargos.**

La Sociedad tiene establecido un protocolo, GDVA-EN-01-Gestión de Encargos, al objeto de aceptar o rechazar valoraciones para las que no sea competente.

#### **Artículo 9.- Asignación de tasaciones.**

La Sociedad tiene establecido un protocolo, GDVA-EN-NG-01-Asignación y aceptación de encargos, al objeto de asignar tasaciones.

El procedimiento utilizado es idéntico para cualquier persona que solicite una tasación o valoración.

#### **Artículo 10.- Control de Calidad Técnica de las tasaciones**

La Sociedad cuenta con un GDVA-xx- xx-xx- Sistema de Control de Calidad técnica de las tasaciones, a través de los controladores y el software de control.

#### **Artículo 11.- Relación profesional, financiera u operativa de la Sociedad con terceros.**

La Sociedad mantiene los principios inspiradores de su Código de Cumplimiento Normativo y los del presente Reglamento, en cualesquiera relaciones que establezca con terceros o con su empresa matriz o las empresas de su Grupo económico.

Por lo tanto, no acepta que las relaciones que pueda establecer con cualquier de ellos afecten o influyan en el resultado de sus tasaciones ni en su ejecución o revisión, ni a la integridad en todas sus actuaciones, por lo que no aceptará ventajas de clase alguna que puedan suponer una vulneración de dichos principios.

#### **Artículo 12.- Política de remuneraciones.**





La política de remuneraciones de la Sociedad no esta, ni podrá estar vinculada, 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. La sociedad jamás tendrá conocimiento de si el crédito hipotecario para el cual se solicitó la tasación fue finalmente concedido o no por la entidad o por su grupo económico.

La política de remuneraciones de la Sociedad atiende exclusivamente a criterios tales como: la categoría profesional, las funciones que desempeña, la responsabilidad asumida, el equipo del que forma parte, la antigüedad (entendida como aportación del valor a la empresa), y la evaluación del desempeño. Esta última tendrá en cuenta, los objetivos y valores de la compañía, penalizando así cualquier actuación contraria a los mismos.

### **Artículo 13.- Precio de las tasaciones.**

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, de acuerdo con los precios de mercado.

### **Artículo 14.- Auditoría.**

Los controles y auditorias internas de las áreas comerciales y operativas de las empresas que forman el Grupo económico, del que forma parte la Sociedad, son independientes unas de otras.

### **Artículo 15.- Comisión de Riesgos, Sostenibilidad y Cumplimiento Técnico y Normativo.**

Con el fin de asegurar el más alto nivel de integridad, transparencia, independencia y cualificación profesional en el cumplimiento de los trabajos de la Sociedad, existe en el seno del Consejo de Administración, la Comisión de Riesgos, Sostenibilidad y Cumplimiento Técnico y Normativo, que entre otras funciones tiene la de controlar, y evaluar regularmente, la adecuación y eficacia de las medidas y procedimientos establecidos en este Reglamento, y promover el conocimiento del mismo, resolviendo las dudas o cuestiones que se planteen por las personas a las que les resulte de aplicación.

La Comisión regula su propio funcionamiento y se reúne previa convocatoria de su Presidente, al menos una vez al trimestre, pudiendo asimismo tomar acuerdos por escrito sin necesidad de realizar sesión.

La Comisión informa al Consejo de Administración del resultado de cada sesión y de las medidas adoptadas para promover el conocimiento y asegurar el cumplimiento del Reglamento.

### **Artículo 16.- Consecuencias del incumplimiento del presente Reglamento.**

El incumplimiento de lo previsto en el presente Reglamento, podrá dar lugar a la imposición de las siguientes sanciones:

- Si se tratase de un Empleado, conforme al Art 54, del Estatuto de los Trabajadores (Despido disciplinario), se considerará trasgresión de la buena fe contractual, así como el abuso de confianza en el desempeño del trabajo.



- Si la relación con el incumplidor fuese mercantil, se considerará causa de resolución del contrato.
- Si fuese un Administrador, se solicitará de la Junta General de Accionistas su destitución como tal.

**Artículo 17.- Difusión del presente Reglamento.**

El presente Reglamento se publicará en la página Web de la Sociedad ([www.st-tasacion.es](http://www.st-tasacion.es)) y se comunicará, personalmente a todos los interesados, su publicación en dicha página.

Versión revisada y aprobada por el Consejo de Administración en su sesión de 22 de diciembre de 2021.

