

ANEJO V PUBLICIDAD DEL REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA

REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA (RIC) DE SERVATAS

EXTRACTO.

El Reglamento Interno de Conducta se desarrolla en cumplimiento del apartado 8 de la Norma Quinta de la Circular 7 / 2010 del Banco de España y con el contenido expresado en la Circular 3/2014 de Banco de España. De acuerdo con sus contenidos SERVATAS tiene la obligación legal de contar con este Reglamento Interno de Conducta (RIC), en virtud de lo establecido en el art. 3.2 de la ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.

- 2. PRINCIPIOS Y OBJETIVOS.** (APTO. 2 CIRCULAR 3/2014). Los principios en los que se basa la buena práctica de las actuaciones de SERVATAS son de conciencia y capacitación profesional, dignidad, integridad, lealtad, independencia y confidencialidad por el bien de la sociedad, la empresa, el sector de la tasación y sus clientes y de la sociedad, en general.

Igualmente, la sociedad toma como principio la homologación previa de la Administración para su actividad.

Más en detalle:

Capacitación profesional y competencia, entendida como alta profesionalidad y dirigida hacia la obtención del máximo rigor en el servicio a sus clientes, dentro de los estándares técnicos esperados de ellos y de la normativa que regule la actividad.

Independencia, en su acepción de integridad y objetividad, evitando todo tipo de conflicto de intereses o resolviéndolos previamente a la realización de sus trabajos.

Confidencialidad en cuanto a garantizar la seguridad recíproca entre las partes, ante la información y/o documentación obtenidas en el desarrollo de la propia actividad, respetando, en su caso, las materias reservadas o secretas.

Transparencia entendida como manifestación clara, fehaciente e inequívoca de las actuaciones que se promueven, de las hipótesis, del desarrollo y de los resultados y que sean contrastables ante terceros.

Objetivo principal del contenido de este Reglamento Interno de Conducta RIC es colaborar a la mejora continua de la calidad de las tasaciones a efectuar por SERVATAS, llegando a las óptimas cuotas de independencia en todos los niveles de su actividad de tasación.

Igualmente, se tiene como objetivo el evitar la existencia de conflictos de interés en la realización de las tasaciones y resolver satisfactoriamente aquellos que se puedan llegar a plantear.

- 3. ÁMBITO MATERIAL.** (APTO. 3 CIRCULAR 3/2014). El ámbito material del Reglamento Interno de Conducta (RIC), está constituido por toda la actividad de valoración de inmuebles que desarrolla la sociedad en el ámbito del Art.1 del RD 775/97, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación y de todas las normas complementarias de las valoraciones o tasaciones efectuadas en la actividad regulada.

Igualmente, se incorpora al ámbito material de este reglamento las actividades de valoración de la sociedad que tengan por objeto las actuaciones de equidad entre partes en las que se deba actuar con plena independencia de ambas partes.

- 4. ÁMBITO SUBJETIVO.** (APTO. 4 CIRCULAR 3/2014). La aplicación de los contenidos del presente reglamento será de obligado cumplimiento para:

Miembros del Consejo de Administración, Directivos (Consejero-Delegado, Director General y Directores de Área), Empleados, Profesionales Vinculados y no Vinculados.

- 5. CONSECUENCIAS Y SANCIONES.** (APTO. 5 CIRCULAR 3/2014). Al margen de las sanciones personales incurso por incumplimiento de los requerimientos del presente Reglamento Interno de Conducta (RIC) de acuerdo con la legislación general,

estos incumplimientos serán sancionados en el ámbito de la sociedad tasadora, una vez analizado por el Consejo de Administración, según la calificación que reciba el incumplimiento: Incumplimientos leves, graves y muy graves.

Las sanciones serán materiales y/o de régimen disciplinario de las personas y serán proporcionales a la gravedad y al daño causado.

7. ÓRGANO INTERNO QUE APRUEBA EL REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA. (APTO. 8 CIRCULAR 3/2014). El Reglamento Interno de Conducta (RIC) será aprobado por el Consejo de Administración de SERVATAS, a propuesta del Director General. Las correspondientes modificaciones tendrán el mismo trámite de aprobación.

8. INCOMPATIBILIDADES. (APTO. 9 CIRCULAR 3/2014). Existe un régimen de incompatibilidades para las distintas personas que participan en el proceso de las valoraciones, acordes a los artículos 6 y 13 del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación.

Adicionalmente, se tomarán en consideración las siguientes incompatibilidades complementarias.

a) Se evitará que los consejeros con funciones ejecutivas mantengan relación profesional o laboral con las personas físicas o jurídicas del Grupo de Influencia de SERVATAS o con las sociedades del Grupo Económico de TECNITASA a las que se les preste servicios de valoración y estén relacionadas directamente con la actividad crediticia o la promoción de inmuebles.

b) El Responsable del Servicio de Tasación (RST) se mantendrá totalmente ajeno a los miembros de las Unidades de compras o comerciales de las entidades. Igualmente, tendrá separado el servicio de tasación de los servicios comerciales u operativos de SERVATAS. Las decisiones del Responsable del Servicio de Tasación RST, serán autónomas en su actividad de tasación y evitará los conflictos de interés.

c) Por parte de los profesionales tasadores no se tendrá trato directo con los empleados o directivos del grupo económico o del grupo de influencia de las unidades relacionadas con la concesión o comercialización de préstamos hipotecarios, excepto los que tengan competencia en el análisis o gestión de riesgos.

9. CRITERIOS TÉCNICOS DE LA ACTIVIDAD DE TASACIÓN. (APTO. 10 CIRCULAR 3/2014). La actuación de la sociedad SERVATAS en su actividad tasadora, a través de su Servicio de Tasación se regirá exclusivamente por criterios técnicos.

10. NO ACEPTACIÓN DE PRESIONES NI DIRECTRICES. (APTO. 11 CIRCULAR 3/2014). SERVATAS, su Servicio de Tasación y sus profesionales tasadores no aceptarán directrices, instrucciones, recomendaciones, presiones o informaciones relevantes en relación con la actividad y resultado de la tasación. Especialmente las que procedan de directivos o empleados del grupo económico o del grupo de influencia, en relación a la actividad de tasación y al resultado de la misma.

Se considerarán como informaciones relevantes aquellas relativas a la cuantía del préstamo solicitado y el precio del bien a tasar, si pudieran orientar el resultado de la valoración.

11. OBLIGACIONES DE SECRETO. (APTO. 12 CIRCULAR 3/2014). De acuerdo con el art 11, del RD 775/97, de 30 de mayo, las personas físicas y jurídicas de SERVATAS 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.

Los administradores, directores y asimilados de SERVATAS, los profesionales que ejercen actividades de valoración para la misma, 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 como valoradores

Esta limitación será extensiva a aquellas personas que colaboren en el desarrollo de trabajos de valoración en relación al contenido de los trabajos en los que participen.

12. CÓDIGO DE REGLAS DE CONDUCTA. (APTO. 13 CIRCULAR 3/2014). El Código de Reglas de Conducta recoge aquellas reglas y medidas que regulan las relaciones de los profesionales tasadores y de SERVATAS con los clientes, con objeto de prevenir conflictos de interés. Estas son, entre otras:

No se podrán efectuar ofrecimientos de obsequios que pueden comprometer la independencia con los clientes.

No se mantendrá comunicación directa por los profesionales tasadores en relación al valor del bien a tasar.

Evitarán trabajar para un cliente con el que mantenga una relación de vinculación financiera tal como la concesión de un préstamo hipotecario.

Gestionará los posibles conflictos de interés con la aprobación explícita del órgano inmediatamente superior de la entidad de crédito y con el Responsable de Servicio de Tasación (RST).

En lo posible, eludirá el volver a realizar la valoración de un bien para una nueva transacción sin que haya transcurrido, al menos, una operación de compraventa entre ambas. Gestionará el posible conflicto de interés mediante la autorización expresa de ambas partes.

Precisará autorización expresa del Responsable del Servicio de Tasación (RST), para efectuar un trabajo para un cliente con el que haya tenido alguna relación relevante en el campo de la valoración o de otras actividades profesionales personales tales como actuaciones ante tribunales como perito o proyectos o dirección facultativa de construcción de edificios.

No efectuará valoraciones de inmuebles en construcción en los que haya realizado el proyecto, dirigida la ejecución o participado en otros tipos de funciones en su construcción.

Explicitará aquellas situaciones de amistad o de relación próxima con un cliente que puedan generar un conflicto de interés. El Responsable del Servicio de Valoración (RST), autorizará, en su caso, de forma razonada, la participación del profesional en el trabajo de tasación.

No se podrá efectuar el trabajo de valoración de un mismo inmueble, en una situación de varios demandantes, para más de uno de ellos, simultáneamente.

No se podrán aceptar obsequios o regalos por parte de los clientes que puedan comprometer su independencia en la realización de sus trabajos.

Los obsequios extraordinarios serán rechazados y los de mayor valor deberán ser comunicados y aceptados por el Responsable del Servicio de Tasación. Se tendrá en cuenta si el obsequio se realiza a un amplio colectivo o si se efectúa en proximidad de un determinado trabajo.

Las invitaciones de cualquier especie deberán ser contempladas con similares criterios, teniendo en cuenta la posibilidad de rechazarla en el momento.

Cualquier situación que pueda originar un conflicto de interés no incluido en estas Reglas ha de ser puesto en conocimiento y resuelto de forma expresa por el Responsable del Servicio de Tasación o, en su caso, el Consejo de Administración.

13. OTROS CONTENIDOS c) Precio de las tasaciones para Grupo Económico o Grupo de Influencia. (APTO. 14 c CIRCULAR 3/2014).

Los precios de las tasaciones que SERVATAS realice para las personas físicas y jurídicas del Grupo Económico y Grupo de Influencia se fijarán teniendo en consideración los mismos criterios de competitividad de mercado y relación de costes de producción y de calidad que con el resto de clientes, dentro del marco de relación específica con cada uno.

13. OTROS CONTENIDOS e) Rechazo de encargos por SERVATAS. (APTO. 14 e CIRCULAR 3/2014).

En aquellos casos en que no se cuente con profesionales especializados, o medios técnicos apropiados, o en la sociedad no se tenga experiencia reciente en el tipo de valoración y en el mercado similar, se deberán rechazar los encargos. El Servicio de Tasación gestionará las formas de colaboración entre los profesionales de la sociedad.

13. OTROS CONTENIDOS h) Cumplimiento del RIC. (APTO. 14 h CIRCULAR 3/2014).

El cumplimiento del presente reglamento será controlado y supervisado por el Responsable del Servicio de Tasación (RST), el Director General y el Consejo de Administración.

El elemento fundamental será el informe del Responsable del Servicio de Tasación a remitir periódicamente al Consejo de Administración.

Se basará en reuniones periódicas, al efecto, de la Dirección Jurídica, de la Dirección Técnica y del Responsable del Servicio de Tasación, con asistencia, en su caso, de persona delegada del Consejo de Administración.

Su contenido será aprobado por el Consejo de Administración.



Firmado: José María Basáñez
Presidente