

V ERANSKINA

JOKABIDEARI BURUZKO BARNE ARAUDIAREN PUBLIZITATEA

JOKABIDEARI BURUZKO SERVATASEN BARNE ARAUDIA

LABURPENA.

Jokabideari buruzko barne Araudia Espainiako Bankuaren 7/2010 Zirkularren Bosgarren Arauaren 8. Atala betez garatzen da, edukia Espainiako Bankuaren 3/2014 Zirkularrean azalduta. Eduki horien arabera, SERVATAS erakundea Jokabideari buruzko Barne Araudia edukitzera derrigortuta dago, martxoaren 25eko 2/1981 Legearen 3.2. artikuluan ezarritakoaren arabera, hipoteka merkatua arautzen duena.

- 2. PRINTZIPIOAK ETA HELBURUAK.** (3/2014 ZIRKULARRA 2. ATALA). SERVATASEN jardueren praktika onen oinarriko printzipioak honakoak dira: kontzientzia eta gaitasun profesionala, duintasuna, integritatea, leialtasuna, independentzia eta konfidentzialtasuna; betiere sozietatearen, enpresaren, tasazioaren sektorearen eta bezeroen eta, oro har, gizarte osoaren onurarako.

Era berean, sozietateak Administrazioaren homologazioa izan behar du aurretik, lana burutu ahal izateko.

Zehatzago azalduta:

Gaitasun profesionala eta eskumena: profesionaltasun gisa ulertuta eta bezeroei ahalik eta zerbitzurik onena emateko xedearekin, haiek espero duten maila teknikoaren arabera eta jarduera arautzen duten araudien barruan.

Independentzia: integritate eta objektibotasunaren ikuspegitik, interes-gatazkak saihestuz edo lanak egin aurretik horrelakoak konponduz.

Konfidentzialtasuna: aldean artean elkarri segurtasuna bermatze aldera, jardueraren beraren ondorioz lortutako informazio edota dokumentazioari dagokionez, eduki erreserbatuak edo sekretuak errespetatuko dira.

Gardentasuna: burutzen diren jardueren berri zehatz-mehatz ematea, hipotesien eta emaitzen berri ematea, eta hirugarrenek kontrastatzeko modukoak izatea.

Jokabideari buruzko barne araudi horren edukiaren helburu nagusia SERVATASEK burutu beharreko tasazioen kalitatea etengabe hobetzen joatea da, tasazio jardueraren barruan independentzia kuota ezin hobeak lortze arte.

Era berean, beste helburuetako bat da tasazioetan gatazkak saihestea eta egon daitezkeen horiek modu onean konpondu ahal izatea.

- 3. EREMU MATERIALA.** (3/2014 ZIRKULARRA 3. ATALA). Jokabideari buruzko eremu materiala honetan datza: sozietateak garatzen dituen higiezin balorazio-jarduera, maiatzaren 30eko 775/97 EDren 1. Artikularen arabera, tasazio sozietate eta zerbitzuen homologaziorako erregimen juridikoari buruzkoa, eta jarduera arautuan burututako tasazio edota balorazioen arau osagarriaren arabera.

Era berean, araudi honen eremu materialean aintzat hartu dira sozietatearen honako balorazio-jarduerak: aldean arteko bidezketasuna helburu dutenak eta alde biekiko independentziaz jokatu beharrekoak.

- 4. EREMU SUBJEKTIBOA.** (3/2014 ZIRKULARRA 4. ATALA). Araudi honen edukien aplikazioa derrigorrez bete beharko dute honakoek:

Administrazio Kontseiluko kideak, Zuzendariak (Kontseilari-Delegatua, Zuzendari Nagusia eta Arloetako Zuzendariak), Langileak, Erlazioa duten Profesionalak eta ez daukatenak.

- 5. ONDORIOAK ETA ZIGORRAK.** (3/2014 ZIRKULARRA 5. ATALA). Jokabideari buruzko Barne Araudi honetan jasotako Araudiaren eskakizunak ez betetzearen ondoriozko zigor pertsonalez gain, legeria orokorraren arabera, ez betetze horiek sozietate tasatzailearen eremuan zigortuko dira, behin Administrazio Kontseiluak aztertuta, ez betetze horrek jasotako kalifikazioaren arabera: Ez betetze arinak, larriak eta oso larriak.

Zigorak materialak izango dira, edota diziplina-espediente pertsonalak, eta eragindako kalte eta larritasunaren araberako proportzionaltasuna izango dute.

7. **JOKABIDEARI BURUZKO BARNE ARAUDIA ONARTZEN DUEN BARNE ORGANOA.** (3/2014 ZIRKULARRA 8. ATALA). Jokabideari buruzko barne Araudia SERVATASEKO Administrazio Kontseiluak onartuko du, Zuzendari Nagusiak proposatuta. Dagozkion aldaketek onarpen-izapide berdina izango dute.

8. **BATERAEZINTASUNAK.** (3/2014 ZIRKULARRA 9. ATALA). Bateriaezintasun erregimen bat dago balorazio prozesuetan parte hartzen duten pertsonentzat, maiatzaren 30eko 775/1997 Errege Dekretuaren 6. eta 13. artikuluetan ezarritakoaren arabera, tasazio zerbitzu eta sozietateen homologaziorako erregimen juridikoari buruzkoa.

Gainera, kontuan izango dira honako bateraezintasun osagarriak.

a) Funtzio exekutiboak dituzten kontseilariak ezin izango dute harreman profesionalik eduki SERVATASEN Eragin Taldeko pertsona fisiko edo juridikoekin, ezta TECNITASA Talde Ekonomikoko sozietateekin ere, balorazio-zerbitzuak ematen bazaizkie eta higiezinaren sustapen edota kreditu-jarduerarekin zuzenean erlazionatuta baldin badaude.

b) Tasazio Zerbitzuko Arduraduna erakundeetako erosketa unitate edo komertzialen multzotik kanpo mantenduko da. Era berean, SERVATASEN zerbitzu komertzial edota operatiboen tasazio zerbitzua banatuta edukiko du. Tasazio Zerbitzuko Arduradunaren erabakiak autonomoak izango dira eta interes-gatazkak saihestuko ditu.

c) Tasazioa egiten duten langileek ez dute harreman zuzenik edukiko talde ekonomikoko zuzendari edota langileekin, ezta hipoteka-maileguak merkaturatzen dituzten unitateen eragin-taldearekin ere, arriskuen kudeaketa edota azterketan eskumena duten horiek izan ezik.

9. **TASAZIO JARDUERAREN IRIZPIDE TEKNIKOAK.** (3/2014 ZIRKULARRA 10. ATALA). SERVATAS sozietatearen tasazio-jarduera irizpide teknikoaren arabera soilik izango da, Tasazio Zerbitzuaren bidezkoa.

10. **PRESIO EDOTA GIDALERRORIK EZ ONARTZEA.** (3/2014 ZIRKULARRA 11. ATALA). SERVATAS sozietateak, Tasazio Zerbitzuak eta bertako tasazio-langileek ez dute onartuko tasazio-jarduerarekin edota emaitzarekin erlazionatutako gidalero, gomendio, presio edota informazio garrantzitsurik. Bereziki, talde ekonomikokoaren edota eragin-taldearen aldetik datozenak, tasazio-jardueraren edota horren emaitzaren inguruan.

Informazio garrantzitsutzat joko dira eskatutako maileguaren kopuruari buruzkoak eta tasatu beharreko ondasunaren prezioaren ingurukoak, balorazioaren emaitza bideratu badezakete.

11. **SEKRETU BETEBEHARRAK.** (3/2014 ZIRKULARRA 12. ATALA). Maiatzaren 30eko 775/97 EDren 11. Artikuluaren arabera, SERVATASEKO pertsona fisiko eta juridikoak sekretu profesionala gordetzeko beharrezkoaren mende daude, bereziki. Horren arabera, ezin izango diete beren bezero ez diren hirugarrenei honako datuak eman:

a) Balorazio-eskaera dela eta eman zaizkien informazioak.

b) Balorazio-objektuaren erabilera edo ustiapenaren inguruko zirkunstantzia pertsonal edo ekonomikoen inguruko informazioak.

c) Balorazioaren emaitza.

SERVATASEKO administrari, zuzendari eta antzekoek, sozietate horretan balorazio-jarduerak egiten dituzten langileek edota gainerako kontratupeko langileek ezin izango dute beren onurarako erabili beren balorazio-jardueraren ondorioz ezagut dezaketen informaziorik, ezta hirugarrenei laga ere.

Muga hori balorazio lanetan laguntzen duten pertsona guztiek ere edukiko dute, parte hartzen duten lanen edukiei dagokienez.

12. **JOKABIDE ARAUEN KODEA.** (3/2014 ZIRKULARRA 13. ATALA). Jokabide Arauen Kodearen barruan tasazio-langileek eta SERVATAS sozietateak bezeroekin izan beharreko harremanak arautzen dira, interes-gatazkak saihesteko asmoz. Honakoak dira, beste batzuen artean:

Ezin da bezeroekiko independentzia kolokan jartzeko moduko oparirik eskaini.

Tasatzaile profesionalak ez dute zuzeneko harremanik izango, tasatu beharreko ondasunaren inguruan.

Finantza arloko erlazioa duten bezeroekin (hala nola, hipoteka-mailegu bat) lan egitea saihestuko da.

Interes-gatazkak kudeatzeko orduan, kreditu-erakundearen barruan gainetik dagoen pertsonaren eta Tasazio Zerbitzuko Arduradunaren oniritzia eduki beharko da.

Ahal den neurrian, ez da ondasun baten balorazioa berriz ere egingo, beste transakzio baterako, tartean ez bada salerosketa operazio bat behintzat egon. Interes-gatazkak alde bien arteko baimenarekin kudeatuko dira.

Tasazio Zerbitzuko Arduradunaren berariazko baimena beharko da, honako ezaugarriak dituen bezero batentzako lan egiteko: balorazioaren arloan edo antzeko arlo batzuetan lan egindakoa, esaterako, auzitegien aurrean eraikinen eraikuntzarako zuzendaritza taldeko kide edo peritu gisa aritutakoa.

Ez du eraikuntza higiezinetan parte hartuko, baldin eta proiektua egiten, zuzendaritza lanetan edo bestelako aspektuetan parte hartu badu.

Bezero batekin izandako laguntasun edota harreman baten ondorioz interes-gatazkak sor badaitezke, hala adieraziko du. Balorazio Zerbitzuaren Arduradunak baimena emango du, hala badagokio, behar den moduan arrazoituz, profesionalak tasazio lanean parte hartzeko.

Eskatzaile bat baino gehiago dagoen kasuetan, ezin izango da higiezin beraren balorazio lana egin horietako bat baino gehiagorentzat, aldi berean.

Ezin izango da oparirik onartu bezeroen aldetik, lanarekiko independentzia konprometitu baitezakete.

Ohiz kanpoko opari edo eskaintzei uko egingo zaie eta balio handiena dutenen berri Tasazio Zerbitzuko Arduradunak izan beharko du, horiek onartzeko, hala badagokio. Kontuan izango da oparia talde handi bati egiten zaion edota lan zehatz baten esparruan egiten den.

Edozein motatako gonbidapenak ere irizpide horien arabera baloratuko dira, eta unean bertan uko egiteko aukera kontuan izango da.

Interes-gatazka ekar dezakeen edozein egoera sortuz gero, Araudi honetan jaso gabe egonik ere, Tasazio Zerbitzuko Arduradunari jakinaraziko zaio eta berariaz konpondu beharko du, horrek edo Administrazio Kontseiluak, hala badagokio.

13. BESTELAKO EDUKIAK c) Talde Ekonomiko edota Eragin Talderako tasazioen prezioa. (3/2014 ZIRKULARRA 14 c ATALA).

SERVATASEK Talde Ekonomikoko edo Eragin Taldeko pertsona fisiko edo juridikoentzat egiten dituen tasazioen prezioak finkatuko dira gainerako bezeroentzat kontuan hartzen diren irizpide berdinak aplikatuz, merkatuko lehiakortasun eta produkzio kostuei dagokienez, bakoitzarekin daukagun harreman espezifikoaren arabera.

13. BESTELAKO EDUKIAK e) SERVATASEK enkarguei uko egitea. (3/2014 ZIRKULARRA 14 e ATALA).

Profesional espezializaturik edota baliabide tekniko egokirik ez daukagun kasuetan, edota sozietateak ez daukanean esperientzia nahikorik balorazio mota horretan eta antzeko merkatuan, enkarguei uko egin beharko zaie. Tasazio Zerbitzuak kudeatuko ditu sozietateko profesionalen arteko lankidetzeta-harremanak.

13. BESTELAKO EDUKIAK h) Jokabideari buruzko Barne Araudia betetzea. (3/2014 ZIRKULARRA 14 h ATALA).

Araudi hau betetzen den ala ez kontrolatuko dute Tasazio Zerbitzuko Arduradunak, Zuzendari Nagusiak eta Administrazio Kontseiluak.

Funtsezko elementua Tasazio Zerbitzuko Arduradunaren txostena izango da. Aldian-aldean bidaliko zaio Administrazio Kontseiluari.

Horretarako, Zuzendaritza Juridikoak, Zuzendaritza Teknikoak eta Tasazio Zerbitzuaren Arduradunak egindako bileretan landutakoa hartuko da oinarri; hala badagokio, Administrazio Kontseiluko ordezkariaren bat ere bertaratuko da bileretara.

Edukia Administrazio Kontseiluak onartu beharko du.



Sinatua: José María Basáñez
Presidentea