

## **CODIGO DE CONDUCTA INTERNO** **(Norma 5ª Circular 7/2010 Banco de España)**

### **I. (Norma 5ª, 1 y 2) CIRCUNSTANCIAS CONCRETAS QUE GENERAN LA OBLIGACIÓN LEGAL DE CONTAR CON EL REGLAMENTO Y PRINCIPIOS QUE INSPIRAN EL PRESENTE CODIGO DE CONDUCTA.**

El presente código de conducta pretende asegurar un fiel cumplimiento a los deberes de independencia, incompatibilidad y secreto profesional derivados Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación.

El presente Código de Conducta pretende igualmente dar cumplimiento a lo dispuesto por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario tras las modificaciones introducidas a dicha disposición por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social y en especial dar cumplimiento por el Artículo 3 de la Ley 2/1981, y 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.

Específicamente la sociedad tiene obligación de dotarse del presente Código de Conducta toda vez que VALTECNIC, S.A. tiene clientes constituidos por las entidades bancarias de un mismo grupo que representan, individualmente o en su conjunto, al menos un 10% de los ingresos netos totales de esa sociedad en 2017, siendo éstos los siguientes:

- . Caixabank
- . Grupo Banco Santander
- . B.B.V.A.
- . ING

VALTECNIC, S.A., en cumplimiento de lo preceptuado en la Circular 3/2014 de 30 de Julio del Banco de España, con referencia a la Norma 5ª, 14, g, de la Circular del Banco de España 7/2010 de 30 de Noviembre, no aceptará encargo de tasación alguno efectuado por la sociedad matriz del grupo de empresas al que pertenece respecto a bienes inmuebles determinados en la normativa relacionada. Dicha instrucción se pondrá en conocimiento de los profesionales tasadores con relación laboral o no, que ejerzan las actividades de valoración para la Sociedad, así como al departamento comercial y técnico de la Compañía.

En adelante, este RIC se refiere a cada grupo económico al que pertenecen esos clientes (de acuerdo con lo previsto en la Circular del Banco de España 3/2104, de 30 de julio de 2014) como grupo de influencia.

El presente RIC es el resultado de las modificaciones y adaptaciones del aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad en 2015

En la actualidad la Sociedad se integra en un grupo cuya matriz es la Sociedad BIVALTASA GLOVAL ADVISORY, con CIF B87778239 y que a su vez participa de forma mayoritaria en las siguientes sociedades:

IBERTASA, S.A. CIF A80381148

VALORACIONES Y TASACIONES HIPOTECARIAS, S.A. CIF A79964136

ORGANISMO DE CONTROL DE OBRAS, S.L. CIF B86189651

VALUE TRANSACTION ASSET, S.L. CIF B87410700

Igualmente la Sociedad VALTECNIC, S.A. es la accionista única de las siguientes mercantiles:

VALCENTRO TASACIONES, S.L. CIF B82193707

VALORACIONES DEL NORTE, S.L. CIF B48269229

VALORACIONES DEL SUR, S.L. CIF B41600610

## **II.- (Norma 5ª, 3) ÁMBITO MATERIAL DEL REGLAMENTO.**

El mismo resulta de aplicación al conjunto de la actividad de la sociedad que tenga como objeto la tasación de bienes inmuebles que hayan de surtir efecto en los casos a que se refiere el artículo 1 del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación.

## **III.- (Norma 5ª, 4) AMBITO SUBJETIVO DE APLICACIÓN.**

El presente código de conducta es aplicable a las siguientes personas:

- a) Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y directivos de la misma. A dichos efectos se considerarán directivos todas las personas que desempeñen cargos de dirección y rindan cuentas al Consejo de Administración.
- b) Los profesionales con relación laboral o no, que ejerzan las actividades de valoración para la Sociedad y cuya labor esté directamente relacionada con las actividades de tasación de bienes inmuebles y valoración de toda clase de activos. A dichos efectos de conformidad con el Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación quedan englobados en dicho grupo los referidos en su Artículo 2, esto es:
  - **Profesionales**: los arquitectos, aparejadores o arquitectos técnicos, cuando se trate de valorar fincas urbanas en todo caso, o solares e inmuebles edificados con destino residencial, y los ingenieros o ingenieros técnicos de la especialidad correspondiente, según la naturaleza del objeto de la tasación, en los demás casos.
  - **Profesionales vinculados**: aquellos profesionales que, contando con una experiencia mínima de tres años en la actividad de tasación, hayan celebrado con la sociedad de tasación, o con la entidad de crédito correspondiente, un contrato de naturaleza civil, mercantil o laboral con la finalidad de garantizar permanentemente la efectividad de los

mecanismos de control interno necesarios para asegurar un adecuado conocimiento de la situación y condiciones del mercado inmobiliario sobre el que han de operar, el cumplimiento uniforme de las normas de valoración aplicables y la observancia de las obligaciones e incompatibilidades previstas en este Real Decreto.

#### **IV.- (Norma 5ª, 5) PENALIZACIONES PREVISTAS POR EL INCUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DEL PRESENTE REGLAMENTO.**

El incumplimiento del presente código por algún miembro del Consejo de Administración determinará su cese en dicho cargo previo acuerdo de la Junta General.

El incumplimiento del presente código por profesionales ligados con la sociedad mediante una "relación laboral" podrá ser sancionado de conformidad con el estatuto de los trabajadores, pudiendo llegarse en su caso al correspondiente despido disciplinario y ello 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

El incumplimiento del presente código por parte de los "profesionales vinculados" tendrá como consecuencia la resolución del contrato civil o mercantil suscrito con el mismo y en su caso la exigencia de la correspondiente responsabilidad civil.

#### **V.- (Norma 5ª, 6) DETALLE DEL MARCO DE LA RELACION PROFESIONAL, FINANCIERA Y OPERATIVA DE LA SOCIEDAD DE TASACION CON LAS PERSONAS FISICAS Y JURIDICAS QUE FORMAN PARTE DE SU GRUPO DE INFLUENCIA.**

Como quiera, que la Circular 3/2014 de 30 de Julio del Banco de España, presume la existencia de un grupo económico en los supuestos contemplados en el Artículo 42 del Código de Comercio, se hace constar que la Sociedad BIVALTASA GLOVAL ADVISORY, S.L. es la accionista mayoritaria, sin tener representación directa en el Consejo de Administración de VALTECNIC,S.A.

#### **VI.- (Norma 5ª, 6) MARCO OPERATIVO.**

Los procedimientos de trabajo de VALTECNIC, con todos sus clientes de índole financiero, se realizan siguiendo las siguientes premisas:

- Las entidades financieras tienen centralizados y automatizadas la solicitud de tasaciones a las sociedades de tasación, no se reciben encargos directos desde la red de oficinas, ni por parte de los valoradores ni por parte de ninguna de las personas físicas ni sociedades accionistas de la sociedad.
- Todas las comunicaciones necesarias con para el desarrollo del trabajo se realizan a través de interfaces informáticos.
  - Recepción del encargo y documentación.
  - Recepción y envío de incidencias.
  - Envío de la tasación
  - Facturación.

- No están permitidas las visitas comerciales a la red de oficinas bancarias, no realizando ni las personas físicas ni sociedades accionistas de la sociedad actividades de dicho tipo.
- No está permitido la comunicación directa ni del tasador ni las personas físicas ni sociedades accionistas de la sociedad con la red de oficinas.

**VII. (Norma 5ª, 7) IDENTIFICACION DE LA PERSONA RESPONSABLE DEL SERVICIO DE TASACION.**

La persona responsable del servicio de tasación de la sociedad es la Directora Técnica.

**VIII.- (Norma 5ª, 8) ÓRGANO INTERNO QUE APRUEBA EL REGLAMENTO.**

El presente reglamento ha sido adaptado por el Consejero Delegado de la Sociedad para su ratificación por el Consejo de Administración de de la sociedad.

**IX.- (Norma 5ª, 9, 10, 11 y 12) CONTENIDO MATERIAL DEL PRESENTE REGLAMENTO: INCOMPATIBILIDADES, PRINCIPIOS Y NORMAS DE FUNCIONAMIENTO.**

**1.** La actuación de la sociedad se rige por criterios estricta y exclusivamente técnicos.

**2.-** De conformidad con los Artículos 6 del Real Decreto 775/1997, VALTECNIC, S.A. no podrá 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.

**3.-** De conformidad con el Artículo 13 del Real Decreto 775/1997, los profesionales que ejerzan actividades de valoración **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 cualesquiera de las personas mencionadas en la letra anterior.

**3.** Los administradores, directores y asimilados de las sociedades de tasación, los profesionales que ejerzan actividades de valoración para las mismas, así como el resto del personal contratado, tendrán la **obligación de guardar secreto profesional**. Así, 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.

De forma más específica dicho deber de confidencialidad se materializará dando cumplimiento a las siguientes obligaciones:

- a) El personal sujeto habrá de mantener la confidencialidad incluso en su entorno social, y estar alerta para no incumplir inadvertidamente esa obligación con colaboradores, amigos o familiares.
- b) El personal sujeto habrá de mantener la confidencialidad de la información revelada por los potenciales clientes.
- c) El personal sujeto habrá de mantener la confidencialidad de la información dentro de la empresa u organización empresarial.

La necesidad de cumplir con el principio de confidencialidad continúa incluso después de que haya finalizado la relación entre un tasador y su cliente o empleador. Cuando un profesional cambia de empleo o adquiere un nuevo cliente, el tasador tiene derecho a utilizar su experiencia previa. Sin embargo, el tasador no podrá usar o revelar ninguna información confidencial que haya adquirido o recibido como resultado de una relación profesional o de negocios anterior.

Además de lo anterior de conformidad con el artículo 11 del Real Decreto 775/1997 la sociedad, sus administradores o directivos, profesionales y empleados tendrán las siguientes **obligaciones de secreto profesional** y 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.

No obstante, lo antes previsto, así como de lo dispuesto en la normativa relativa a los datos que deben constar en el informe de tasación, las sociedades 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.

**4.** Los profesionales tasadores, las personas sujetas y la propia sociedad de tasación deberán dar cumplimiento a las siguientes obligaciones:

- a) 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 o colegio profesional a la que pudieran pertenecer.
- b) Deberán ejercer sus funciones con lealtad, buena fe, profesionalidad, responsabilidad e integridad. Su actuación estará presidida por la intención de prestar un servicio de tasación de calidad, veraz, objetivo e independiente.
- c) La sociedad dispondrá de una organización administrativa, técnica y de personal adecuada sus fines y acorde con la legislación vigente.
- d) Deberán prestar toda la atención y vigilancia necesarias para que los certificados o informes de tasación resulten veraces y obedezcan a criterios de prudencia valorativas y estén firmados por profesionales poseedores de la titulación profesional requerida legal y reglamentariamente.
- e) 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 tasador 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.
- f) En la comercialización y la promoción de sí mismos y de su trabajo, los tasadores y personal sujeto no pondrán la profesión en descrédito, y serán, en todo caso, honestos y veraces, de forma que: no harán afirmaciones exageradas sobre los servicios que pueden ofrecer, las calificaciones que poseer, o la experiencia que han adquirido; no harán referencias denigrantes o comparaciones sin fundamento con el trabajo de otros.

- g) Comportamiento profesional apropiado implica también 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.
- h) Los tasadores y/o personal sujeto deberán evitar cualquier acción que pueda desacreditar la profesión, evitando aquellas que un tercero razonable e informado, pudiera considerar como tales.
- i) Cuando un tasador y/o personal sujeto 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.

**5.** De conformidad con el artículo 12 del Real Decreto 775/1997 Las sociedades de tasación deberá:

- a) Contar con un registro interno en el que habrán de inscribir los profesionales con que cuenten para prestar los servicios de tasación, en la forma que se explica en adelante.
- b) Reflejar el número de inscripción en el Banco de España en todos aquellos documentos y comunicaciones que puedan afectar a terceros.
- c) Disponer de un archivo con las tasaciones realizadas en los últimos cinco ejercicios.
- d) La sociedad de tasación comunicará al Banco de España, en la forma que éste establezca y tan pronto como sean conocidos por aquéllas, las transmisiones de sus acciones que impliquen la adquisición por una persona o grupo de, al menos, el 20 por 100 de su capital.

**6.** INDEPENDENCIA. Ni VALTECNIC, S.A. ni sus profesionales tasadores, aceptarán directrices, instrucciones, recomendaciones, presiones o informaciones relevantes, ni de los clientes, ni de terceros, ni de las personas físicas o jurídicas que forman parte de su grupo económico de influencia, ni de sus directivos o empleados, ni de las entidades de crédito o conjunto de entidades de crédito de un mismo grupo que proporcionen un 10% de su negocio, con relación a su actividad de tasación o del resultado de la misma.

Ni VALTECNIC, S.A. ni el tasador actuarán para dos o más partes del mismo caso, salvo que obtenga el consentimiento de las partes implicadas en la cuestión.

Tanto VALTECNIC, S.A. como el tasador representará, salvaguardarán en todo momento, los legítimos y éticos intereses de sus clientes al máximo de sus posibilidades, siendo su actuación compatible con un alto nivel de conducta profesional hacia otras partes.

Tanto VALTECNIC, S.A. como los tasadores deberá tomar todas las precauciones razonables para asegurarse de que no surgen conflictos de interés al aceptar un encargo. Evitarán que intereses personales o familiares puedan influir en sus decisiones,

actuaciones, servicios o asesoramientos adoptados, realizados prestados en nombre de la Sociedad.

Cualquier conflicto potencial que pudiere surgir se debe notificar al cliente antes de aceptar el encargo. Los conflictos que aparezcan o se hagan evidentes durante la ejecución del encargo deberán notificarse inmediatamente al cliente.

Tanto VALTECNIC, S.A. como el tasador deberá dirigir sus asuntos de trabajo con honor, dignidad, honradez, integridad e independencia, buscando el bien común, el de sus clientes y compañeros, de forma que promueva los mayores niveles de ética, habilidad técnica y buena voluntad.

El tasador no estará unido ni relacionado con ninguna ocupación o negocio, que pueda originar un conflicto de intereses, con su profesión de Tasador.

Ni VALTECNIC, S.A. ni los tasadores ni las personas sujetas, aceptarán obsequios, regalos o atenciones de clientes o proveedores que puedan interpretarse como condicionantes de sus actuaciones.

#### **X.- (Norma 5ª, 13) ORGANOS Y MECANISMOS DE CONTROL PARA EVITAR CONFLICTOS DE INTERES.**

Los mecanismos de control que se establecen para evitar conflictos de interés son los siguientes.

La sociedad llevará una base de datos en que se recoja información tanto de consejeros como de tasadores que permita manejar y cruzar de datos en evitación de un posible de interés y a dichos efectos deberá recoger al número del documento nacional de identidad ( o equivalente), tanto de la persona física o jurídica que solicita el encargo de una nueva tasación, debiendo cruzar dichos datos con los nombres de las personas sujetas al presente código, cónyuges y familiares hasta el segundo grado de consanguinidad y afinidad, que habrán de ser incluidos previa información de suministrada por las personas sujetas en una base de datos de carácter confidencial que deberá respetar lo previsto por la legislación de protección de datos.

A los efectos anteriores, las personas sujetas, habrán de realizar tras la entrada en vigor del presente código o en su caso con posterioridad en el momento de su contratación, una declaración que manifieste de una manera detallada sus vinculaciones familiares y profesionales, así como las sociedades en las que ostenta la calidad de socio, fondos de inversión e instituciones de inversión colectiva donde se mantengan inversiones que de algún modo puedan afectar en un futuro al desarrollo de su actividad.

Cualquier modificación de dichos datos será notificada por la propia persona en el plazo máximo de dos días a contar desde que se haya producido la referida modificación siempre y cuando esta variación pueda afectar al cumplimiento estricto de este Reglamento.

Anualmente en el mes de enero de cada año las personas sujetas deberán cumplimentar y firmar un impreso actualizando la información sobre sus posibles incompatibilidades. Sin perjuicio de lo anterior se establecerá informáticamente un sistema de cierre de valoraciones, de modo y manera que el sistema informático, antes de generar una valoración, exija la cumplimentación de un campo en que la persona sujeta manifieste que no incurre en causa específica de incompatibilidad respecto a dicha valoración concreta. De igual modo, la negativa de la persona



sujeta cumplimentar el campo relativo a la inexistencia de incompatibilidad generará un aviso informático dirigido tanto al Consejero Delegado como al Director General de la Sociedad, que procederán a requerir del misma explicación escrita de la incompatibilidad en que la persona sujeta hubiera incurrido.

Se revisarán anualmente las facturaciones de servicios realizadas a un mismo cliente, a fin de controlar el momento en que la facturación en un mismo ejercicio a un cliente represente un porcentaje superior al 10 por cien de la facturación total de la Sociedad en los términos en adelante definidos.

A fin de salvaguardar la independencia de la sociedad de tasación, frente a las entidades de crédito o conjunto de entidades de crédito de un mismo grupo que proporcionen un 10% de su negocio, siempre que alguna de esas entidades de crédito haya emitido y tenga en circulación títulos hipotecarios, se establecerán los siguientes mecanismos de control:

- a) Un sistema de contraste informático de valoraciones, basado en una base de datos de un tercero ajeno a la sociedad de tasación. Dicho sistema de contraste informático podrá extenderse a las valoraciones que se realicen al resto de clientes de la sociedad de tasación.
- b) En su caso cambiar periódicamente al técnico responsable directo de la valoración.

Los ingresos totales sobre los que se calculará el porcentaje del 10% a que se refiere el art. 3.2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario serán los correspondientes a la media de los de los tres ejercicios anteriores o, si el porcentaje fuera superior, o si se tratase de los obtenidos durante los dos primeros años de actividad, los del último ejercicio. Para dicho cálculo no se tendrán en cuenta los ingresos financieros.

#### **XI.- (Norma 5ª, 14) OTROS CRITERIOS Y PRINCIPIOS DE FUNCIONAMIENTO.**

Sin perjuicio de todo lo anterior, se establecen los siguientes criterios y medidas de funcionamiento:

- a) Las remuneraciones de los directivos, empleados y profesionales de la Sociedad de no están vinculadas a los de empresas distintas de la Sociedad, y en especial no lo están a los 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.
- b) Los contratos de trabajo y/o de colaboración con el responsable del servicio de tasación, con los tasadores contratados laboralmente y con los tasadores externos con contrato mercantil y/o autónomo no podrán relación ninguna con el crédito hipotecario concedido por la entidad o por su grupo económico con el total del negocio captado. La estructura de salario y/o retribución que en su caso apruebe el consejo de administración y/o el consejero delegado respecto los antes referidos no podrá tampoco tener relación ninguna con el crédito hipotecario concedido por la entidad o por su grupo económico con el total del negocio captado, incluyéndose dentro de dicha limitación tanto la parte fija como la variable de dichos salarios o retribuciones, así como los incentivos puntuales.

- c) El precio de las tasaciones efectuadas para o por encargo de las personas físicas o jurídicas de los grupos económicos o de influencia será igual que para el resto de las tasaciones.
- d) Ni la Sociedad ni los profesionales que le presten servicios de valoración 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. Ello 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.
  - A las valoraciones individuales de carácter automático que se ofrezcan por internet (on line), 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.
  - A las valoraciones estadísticas enmarcadas en la masiva de una cartera;
  - A las valoraciones previas enmarcadas en una consultoría sobre un determinado proyecto u operación inmobiliaria.
  - A las estimaciones generales sobre los precios en un determinado entorno territorial o funcional.

La citada prohibición afecta a cualquier modo de dar una opinión (sea por escrito o por teléfono; bajo encargo o sin él) siempre que se haga bajo la plausibilidad (sujeta al juicio de un valorador experto suficientemente diligente) de que puede ser usada para arbitrar sobre el valor del bien de que se trate.

Con la finalidad de asegurar el cumplimiento del punto precedente, la Sociedad mantendrá un registro de las opiniones previas que, sobre el valor de un bien, haya podido facilitar a un cliente. En ese registro se incluirán las razones que hayan justificado la necesidad de la emisión de esa valoración orientativa.

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.

- e) Tanto VALTECNIC, S.A. como los valoradores tomarán las medidas razonables para garantizar que las personas que trabajan bajo su autoridad, o que le prestan su colaboración, tienen una capacidad profesional y una formación adecuadas, y que soportan siempre, sea cual sea el ámbito o alcance de su trabajo, una supervisión o control apropiados.

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

Igualmente la aceptación de los encargos de tasaciones singulares bien sea por la naturaleza del bien objeto de tasación o por cualquier otra circunstancia

que la haga singular respecto a las tasaciones ordinarias que realice la sociedad, deberá ser aceptada y decidida por la encargada del Servicio de Tasación (Directora Técnica) a quien deberá/n serle remitida/s dichos encargos, en caso de duda respecto a la aceptación de alguna tasación el encargo deberá serle igualmente remitida a la misma. La encargada el servicio de tasación (Directora Técnica) bajo su responsabilidad, deberá rechazar la realización de dicho/s encargo/s cuando VALTECNIC, S.A. no cuente con valoradores, bien sean bajo contrato laboral o externos, con capacidad técnica suficiente para realizar dicha/s valoraciones. El rechazo o la aceptación de dicha tasación singular, inhabitual o dudosa deberá justificarse por la encargada del servicio de tasación (Directora Técnica) por escrito mediante el envío de un correo electrónico motivado al Director General de la sociedad, debiendo indicar en caso de aceptación el nombre del profesional/les con capacidad técnica para realizarlo.

A los efectos anteriores los valoradores de VALTECNIC, S.A., tienen datos de alta en el programa de gestión, tanto las zonas de trabajo (principal y secundaria) como los tipos de trabajo para los que se encuentran cualificados.

De conformidad con el artículo 12 del Real Decreto 775/1997 La sociedad de tasación deberá:

- Contar con un registro interno en el que habrán de inscribir los profesionales con que cuenten para prestar los servicios de tasación. Dicho registro contendrá, al menos, los siguientes datos:
    - Identificación del profesional.
    - Acreditación de su titulación y de su relación profesional con la entidad.
    - Historial profesional que acredite su experiencia en la actividad de tasación.
  - Presentar en el Banco de España:
    - Copia compulsada del título o documento de inscripción en el Colegio correspondiente de los profesionales vinculados.
    - Historial de los mencionados profesionales.
    - Documento justificativo de la relación profesional entre la entidad y dichos profesionales.
    - Las bajas de estos, así como sus sustituciones, con los documentos correspondientes.
- f) Sin perjuicio de lo anterior la sociedad de tasación a fin de salvaguardar su independencia no solo frente a las entidades de crédito o conjunto de entidades de crédito de un mismo grupo que proporcionen un 10% de su negocio, sino frente a TODOS SUS CLIENTES DE INDOLE FINANCIERO establece los siguientes mecanismos:
- Las entidades financieras tienen centralizados y automatizadas la solicitud de tasaciones a las sociedades de tasación, no se reciben encargos directos desde la red de oficinas.
  - Todas las comunicaciones necesarias con para el desarrollo del trabajo se realizan a través de interfaces informáticos.
    - Recepción del encargo y documentación.
    - Recepción y envío de incidencias.

- Envío de la tasación
  - Facturación.
  - No están permitidas las visitas comerciales a la red de oficinas bancarias.
  - No está permitido la comunicación directa del tasador con la red de oficinas.
  - La asignación de las tasaciones a la red de valoradores se realiza de forma automática, en función de la parametrización de cada tasador en función de las siguientes variables: zona de trabajo principal, zona de trabajo secundaria, tipología del inmueble, finalidad de la tasación, tasaciones vivas, nº máximo de encargos y plazo medio de entrega. El programa realiza una preasignación que puede ser modificada manualmente dejando constancia del motivo.
- g) 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.
- h) A fin de asegurar el 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.

- i) El Consejo de Administración encargará periódicamente, y al menos una vez cada [3] años, una auditoría sobre el cumplimiento y la eficacia de las disposiciones del Reglamento y, en particular, la eficacia del presente Reglamento, elaborando las correspondientes recomendaciones. La referida auditoría sobre el cumplimiento y la eficacia de las disposiciones del Reglamento se realizarán de forma independiente y por personas físicas y jurídicas distintas de aquellas que las realicen sobre las áreas comerciales y operativas del grupo económico al que pertenece la sociedad de tasación.
- j) Los accionistas o directivos que realicen valoraciones para la sociedad no podrán tener intereses específicos en la promoción o comercializaciones de bienes inmuebles ni otras actividades análogas, deberán ser especialmente autorizados a dichos efectos por el Consejo de Administración y tener la titulación adecuada, en cuyo caso sus valoraciones, se realizarán exclusivamente como técnico competente con su número de colegiado, cumpliendo con todos los procedimientos y controles establecidos. Salvo que den cumplimiento a dichos requisitos, los referidos deberán abstenerse de firmar la valoración, como representante/s de la Sociedad a pesar de los

apoderamientos, delegación de facultades o cargos que pudieran ostentar en la misma salvo.

- k) En la página web de la sociedad se harán públicos los puntos II, III, IV, V, VII, VIII y IX , excluyéndose por tanto publicitar los puntos I y VI del presente Código de Conducta, toda vez en los mismos se hace referencia a datos correspondientes a personas físicas y jurídicas ajenas a la propia sociedad respecto a las cuales se carece de la necesaria autorización para hacer pública dicha información, todo ello en aplicación del Artículo 6 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.
- l) Sin perjuicio de lo anterior, todo incidente relativo a Conflictos de Interés deberá hacerse saber al Compliance Officer, quién podrá impulsar las medidas descritas en este documento, y guardará archivo documentado sobre las incidencias, de acuerdo con el Plan de Compliance de la Compañía.
- m) Para facilitar el cumplimiento del epígrafe anterior, y de acuerdo con el Plan de Compliance de VALTECNIC, S.A., se publicará en la página web de la compañía, visible al público, la forma de contactar con el Compliance Officer, y poder reportar cualquier posible conducta ilícita en el seno de la compañía. De esta forma, cualquier empleado, colaborador, directivo, cliente, o tercero ajeno a VALTECNIC, S.A. que tuviere conocimiento de posibles conductas ilícitas, pudiera reportarlas debidamente de manera confidencial.