



# R.I.C.

(Reglamento Interno de Conducta)



**valmesa**

te valoramos

# ÍNDICE

---

- 1. Marco legal del Reglamento Interno de Conducta (R.I.C.).**
- 2. Principios y objetivos.**
- 3. Ámbito de aplicación.**
- 4. Aprobación del R.I.C.**
- 5. Principios de actuación.**
- 6. Consecuencias y penalizaciones.**
- 7. Incompatibilidades.**
- 8. Cumplimiento y control.**
- 9. Anexos.**

## 1. MARCO LEGAL DEL R.I.C.

El presente Reglamento Interno de Conducta (en adelante RIC) ordena las reglas a las que se somete Valoraciones Mediterráneo, S.A. (en adelante VALMESA), sociedad de tasación homologada por el Banco de España con el número 4350, como uno de los mecanismos aplicados por la misma para favorecer la independencia de la actividad de tasación y evitar conflictos de interés.

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**”, introduce una nueva “Norma quinta” en la Circular 7/2010 por medio de la cual se establece el contenido mínimo del reglamento interno de conducta con el que deben de cumplir las sociedades de tasación a las que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, entre las que se encuentra VALMESA.

Textualmente, el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 2/1981 de 25 de marzo, dice así:

*“Las sociedades de tasación cuyos ingresos totales deriven, en el período temporal que reglamentariamente se establezca, al menos en un 10 por cien de su relación de negocio con una entidad de crédito o con el conjunto de entidades de crédito de un mismo grupo, deberán, siempre que alguna de esas entidades de crédito haya emitido y tenga en circulación títulos hipotecarios, disponer de mecanismos adecuados para favorecer la independencia de la actividad de tasación y evitar conflictos de interés, especialmente con los directivos o las unidades de la entidad de crédito que, sin competencias específicas en el análisis o la gestión de riesgos, estén relacionados con la concesión o comercialización de créditos o préstamos hipotecarios.*

*Esos mecanismos consistirán al menos en un reglamento interno de conducta que establezca las incompatibilidades de sus directivos y administradores y los demás aspectos que resulten más adecuados para la entidad, atendiendo a su tamaño, tipo de negocio, y demás características. El Banco de España verificará dichos mecanismos y podrá establecer los requisitos mínimos que deban cumplir con carácter general y requerir a las entidades, de manera razonada, para que adopte las medidas adicionales que resulten necesarias para preservar su independencia profesional.*

*La obligación de disponer de esos mecanismos afectará también a los servicios de tasación de las entidades de crédito. Igualmente afectará a aquellas sociedades de tasación en las que ejerzan una influencia significativa, accionistas con intereses específicos en la promoción o comercialización de inmuebles, o en actividades que, a juicio del Banco de España, sean de análoga naturaleza.”*

Por otra parte, el marco legal que regula el cumplimiento de los deberes de independencia, incompatibilidad y secreto profesional es el Real Decreto 775/1997, de 30 de Mayo de Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación, en sus artículos 6, 11 y 13.

En consecuencia, VALMESA se encuentra obligada al cumplimiento del precepto legal detallado haciendo constar que, a la fecha de aprobación de este Reglamento:

- Cuenta con clientes bancarios que representan al menos un 10 % de los ingresos netos totales de esta sociedad en 2013.
- No cuenta con ningún accionista de control, o que disponga de una participación significativa en su accionariado, con intereses específicos en la promoción o comercialización de bienes inmuebles o actividades análogas.

En adelante, este RIC se referirá al grupo económico al que pertenecen esos clientes bancarios (de acuerdo con lo previsto en la Circular del Banco de España 3/2014, de 30 de julio de 2014), como “Grupo de Influencia”.

## 2. PRINCIPIOS Y OBJETIVOS

VALMESA se constituyó societariamente el día 12 de Febrero de 1988, y figura Inscrita en el Registro Mercantil de Alicante en el Tomo 962, Libro 420, Sección 3ª, Folio 88, Hoja 9528. Con fecha 31 de octubre de 1988 se formalizó la inscripción en el Registro de Entidades Especializadas en Tasación del Banco de España con el número de codificación 43-50.

Los cinco pilares básicos sobre los que se asienta la filosofía empresarial de VALMESA son:

- ✓ **Independencia.**
- ✓ **Profesionalidad.**
- ✓ **Honestidad.**
- ✓ **Confianza y Confidencialidad.**
- ✓ **Accesibilidad y Rapidez de Respuesta**

El capital social de VALMESA ha estado desde sus inicios, y hasta la actualidad, en manos de accionistas individuales privados, no dependiendo de grupo bancario o financiero alguno, lo cual permite a la sociedad desarrollar su trabajo con total Independencia, Autonomía y Libertad Profesional.

La calidad de servicio es uno de los principios fundamentales para conseguir la máxima satisfacción de las necesidades y expectativas de los clientes y adecuarlas a los principios de prudencia, objetividad y rigor de la normativa al efecto. Por este mismo motivo VALMESA dispone de '*Certificación del Sistema de Gestión de Calidad*' emitido por AENOR (Asociación Española de Normalización y Certificación), cumpliendo los requisitos establecidos en la Norma UNE-EN-ISO 9001:2008. En este marco, anualmente se realiza la revisión de todos los procesos productivos, cuya aplicación se extiende a toda la actividad de VALMESA, sobre la base de la política interna de '*Mejora Continua*' del servicio de valoración de bienes muebles e inmuebles.

El presente RIC asume como propio el contenido del Código Ético aprobado por la ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE ANÁLISIS DE VALOR, ([www.asociacionaev.org](http://www.asociacionaev.org)), a la que pertenece VALMESA, y respeta íntegramente las normas legales 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.

Los objetivos del presente Reglamento son crear las reglas, bases y principios éticos sobre los que VALMESA va a seguir guiando su comportamiento profesional y corporativo, fruto de la propia interacción entre los valores de la actividad empresarial y los de la propia sociedad, aunando ética empresarial con ética civil. Todo ello dentro del marco legal correspondiente.

Con esta finalidad se deberán respetar, al menos, los siguientes principios éticos, que se desarrollan, si cabe más en detalle, a lo largo del Reglamento:

### Independencia y objetividad.

La actuación de VALMESA y de quienes le presten servicios en el ámbito de su actividad de valoración se rige exclusivamente por criterios técnicos y profesionales. VALMESA no permitirá que los conflictos de interés, la influencia indebida o cualquier sesgo de parcialidad anulen o dañen, en lo más mínimo, su independencia profesional.

## Competencia profesional.

VALMESA dispondrá en todo momento de los medios técnicos y humanos necesarios para asegurar que sus clientes, obtienen valoraciones basadas 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.

VALMESA y los profesionales que le presten sus servicios actuarán con diligencia en el cumplimiento de los encargos, respetando lo establecido legalmente, los estándares propios de la profesión, y los acuerdos institucionales, enriqueciendo su reconocimiento, y evitando cualquier indicio de descrédito del sector profesional.

## Transparencia.

El presente RIC figurará publicado en formato íntegro en la página WEB de VALMESA y estará a disposición de cualquier cliente que lo solicite.

## Integridad.

VALMESA y quienes le presten sus servicios serán directos y honestos en sus relaciones profesionales y de negocios y se guiarán por el leal interés del cliente, siempre en el marco de la legislación del mercado hipotecario u otras que así lo exijan, por el interés público subyacente.

## Confidencialidad.

VALMESA y los profesionales que le presten servicios mantendrán secreto profesional respecto a la información obtenida como resultado de sus relaciones profesionales y de negocios, y no revelarán dicha información a terceros sin la autorización expresa de sus titulares, a menos que exista una obligación legal o profesional de desvelar la misma, y siempre con oportuno conocimiento de aquellos. Tampoco podrán utilizar la información recibida para su propio beneficio o con fines dolosos o malintencionados

### 3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

**3.1.-** El siguiente Reglamento y las posteriores modificaciones o anexos que sean incorporados al mismo, concierne a toda actividad que tenga como objeto la tasación de bienes inmuebles 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, extensible a todas las valoraciones de inmuebles emitidas por la sociedad Valoraciones Mediterráneo, S.A. para cualquier finalidad y cliente en que puedan existir conflicto de interés.

**3.2.-** En coherencia con todo lo indicado hasta ahora, el presente reglamento no será contradictorio con la legalidad vigente en ningún momento.

**3.3.-** Quedarán afectados de su cumplimiento tanto la propia sociedad, VALMESA, como su personal laboral, los Miembros de su Consejo de Administración, y los Directivos de la misma.

**3.4.-** Del mismo modo, quedan obligados los profesionales, ya sean vinculados o no, que ejerzan las actividades de valoración para VALMESA cuya labor esté directamente relacionada con las actividades de la misma en la tasación de bienes inmuebles y valoración de cualquier clase de activos.

**3.5.-** VALMESA y las distintas personas afectadas someterán su comportamiento al Reglamento y lo harán observar en el desarrollo de su actividad profesional habitual a fin de actuar de forma racional, ética, justa y diligente.

## 4. APROBACIÓN DEL REGLAMENTO

Este reglamento, en su versión inicial, fue aprobado por el Consejo de Administración de VALMESA en sesión celebrada el día **30/09/2014**.

De resultas de la comunicación recibida por parte de la Dirección General de Supervisión del Banco de España fechada el 16/10/2015, en la que se observaban determinadas deficiencias en el contenido inicial del Reglamento y, una vez subsanadas las mismas a instancias de los Responsables de cumplimiento normativo y de Dirección General, el Consejo de Administración de la sociedad aprueba la revisión del RIC en su actual redacción, y más concretamente los nuevos apartados “**5.1.7**”, “**5.1.24**” y “**5.2.16**”, en sesión celebrada en fecha **11/01/2016**.

Con fecha **24/01/2018** el Consejo de Administración aprueba la aplicación de la nueva imagen corporativa en toda la documentación interna y externa de VALMESA. Resultado de esta aplicación se edita el presente RIC con la única inclusión del nuevo logotipo corporativo en encabezamientos y última página del mismo.

En fecha **19/04/2022** en sesión del Comité Directivo, con la presencia del Consejero-Delegado de VALMESA, se acuerda efectuar una puntual modificación del apartado «**5.4.4**», incluido dentro del punto «**5.4. Integridad**», para adecuarlo a las observaciones trasladadas expresamente por parte de la AEV, para la adecuación del RIC a las indicaciones recibidas desde Banco de España. Adicionalmente, se considera pertinente adecuar el diseño gráfico del RIC con la inclusión de la imagen corporativa actualizada.

En fecha **31/01/2023**, en sesión de Comité Directivo, con la presencia del Consejero-Delegado de VALMESA, y con ocasión de la visita de la Inspección del Banco de España, se acuerda incluir una nueva concreción en el apartado «**5.4.4**», relativa a la prohibición de emisión de opiniones previas de valoración, extendiendo expresamente la misma a todo tipo de medios telemáticos u online, así como a otras sociedades mercantiles de su mismo grupo empresarial. Adicionalmente, también se incluye una especificación similar en el apartado «**5.4.5**», en cuanto al rechazo a la realización de informes de tasación de bienes sobre los que se hubiera emitido excepcionalmente cualquier tipo de opinión previa, incluidos los medios telemáticos u online, y por parte de cualquier otra sociedad de su mismo grupo.

Con carácter anual, el RIC se someterá a revisión en las reuniones de seguimiento por parte de la Dirección, y más concretamente a instancias de los Responsables de cumplimiento normativo (Responsable del Departamento de Calidad), Servicios de Tasación y por la propia Dirección General de VALMESA, con el objeto de verificar que el Reglamento sigue describiendo correcta y actualizada el código interno de conducta y su adecuación a la normativa vigente en cada momento. El Consejo de Administración aprobará los cambios propuestos en consecuencia.

## 5. PRINCIPIOS DE ACTUACIÓN

### 5.1.- Independencia y Objetividad.

Los valoradores pueden estar expuestos a situaciones que pueden perjudicar su objetividad e independencia de criterio. Cuando esas situaciones impliquen que el valorador no pueda razonablemente 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 (recogidos en los ANEXOS), los afectados por dichas normas deberán rechazar o abandonar el encargo de valoración de que se trate. Además, VALMESA 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. La expresión de las mismas está indicada en el presente documento en el apartado de "Incompatibilidades"

Además de las incompatibilidades previstas legalmente:

**5.1.1.-** Los profesionales a través de los cuáles se canalice un determinado encargo de valoración por parte de un cliente no podrán participar en la del bien al que se refiera dicho encargo.

**5.1.2.-** Los directivos y empleados dedicados a labores comerciales no podrán actuar como valoradores.

**5.1.3.-** Los consejeros de VALMESA 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:

- VALMESA preste a dichas empresas servicios de valoración.
- Tales 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.

**5.1.4.-** Ni los accionistas de VALMESA 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 del departamento de Calidad ejerciendo las labores de centro operativo para la gestión del encargo.

**5.1.5.-** Los consejeros de VALMESA con funciones ejecutivas comunicarán al Consejo de Administración cualquier participación accionarial, directa o indirecta, que alcance el 10% en alguna empresa del grupo económico o de influencia de la misma. En esos casos, el Consejo deberá decidir si mantiene la delegación de competencias en el consejero, en especial relacionado 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.

**5.1.6.-** Las relaciones, por encargos de valoración, entre VALMESA y las empresas de su grupo económico o eventuales grupos de influencia, se canalizará, sin perjuicio de las tareas que correspondan a sus directivos, a través de los departamentos administrativos y comerciales de la misma.

**5.1.7.-** La asignación de los encargos de tasación recibidos por VALMESA se lleva a cabo con criterios de objetividad, rigor, profesionalidad, eficacia y diligencia. En todos los casos, la sociedad sólo atiende encargos para los cuales se encuentra debidamente habilitada y es plenamente competente conforme a la normativa y a las consideraciones recogidas en el presente RIC. Los procesos de asignación se llevan a cabo mediante sistemas mecanizados en los que la intervención del operador de administración se limita a la introducción de los datos esenciales del encargo, y la selección del tasador conforme a su habilitación, competencia, idoneidad y adscripción geográfica. Estos procesos de asignación y selección están unificados y se aplican por igual a todos los clientes de la sociedad, incluyendo expresamente los encargos procedentes del grupo económico o “Grupo de Influencia” señalado en el “Apartado 1” del presente RIC.

**5.1.8.-** Los empleados o profesionales implicados técnicamente en la actividad de valoración no podrán mantener contactos, relacionados con un encargo realizado a VALMESA, 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.

**5.1.9.-** Los empleados o profesionales implicados técnicamente en la actividad de valoración no podrán mantener contactos, relacionados con un encargo realizado a VALMESA, con aquellos empleados o directivos de una entidad bancaria o de una empresa dedicada a la concesión de préstamos o créditos hipotecarios que se hallen implicados directamente en dicha tarea, 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.

**5.1.10.-** Resultando imposible definir y prescribir todas las situaciones en que un valorador puede quedar expuesto a factores que amenacen su objetividad, con carácter general ante cualquiera de estas circunstancias, el valorador también debe rechazar o abandonar el encargo.

**5.1.11.-** En otros casos, las amenazas potenciales a la objetividad pueden ser eliminadas o atenuarse mediante salvaguardas. Estas salvaguardas pueden incluir la divulgación adecuada de la amenaza a las partes interesadas y la obtención de su consentimiento para proceder a la valoración de que se trate. Si no hay salvaguardas satisfactorias para eliminar o minimizar una amenaza a la objetividad, el valorador deberá rechazar o abandonar el encargo.

**5.1.12.-** En especial, ni VALMESA, 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.

**5.1.13.-** Se considera relevante cualquier información que pudiera orientar o mediatizar 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.

**5.1.14.-** Ejemplos de otras situaciones que podrían suponer una amenaza en las que cabría valorar la adopción de salvaguardas para eliminar o evitar cualquier posible percepción de sesgo incluyen:

- La valoración del mismo activo a favor del comprador y el vendedor de una misma transacción.
- Peticiones de la misma valoración por dos o más partes que compiten por un mismo fin.
- La petición de una valoración por parte de un prestamista cuando se está dando asesoramiento también al prestatario.

- La realización de una valoración con efectos sobre terceros cuando el valorador tiene otras relaciones comerciales con el cliente que le ha encargado la valoración o que está interesado en ella por otras razones.
- El suministro de valoraciones reiteradas del mismo activo.
- La actuación de un valorador al servicio de parte interesada y como experto en un mismo asunto.

**5.1.15.-** La medida en que cualquiera de los ejemplos anteriores comprometa la objetividad del valorador dependerá de las circunstancias de cada caso. Dependerá, por ejemplo, del propósito de la valoración, de los objetivos del solicitante, y de la viabilidad de eliminar o reducir la amenaza a la imparcialidad a un nivel mínimo. En algunos casos la implicación previa en un inmueble no presenta ninguna amenaza a la objetividad y, por el contrario, el conocimiento que ello proporciona permite aumentar la capacidad del valorador para dar una opinión rigurosa e imparcial.

**5.1.16.-** Para decidir si una situación de este tipo crea una amenaza no salvable a la objetividad, un valorador debe asumir que con frecuencia terceras personas pueden considerar que en esa situación existe la posibilidad de un sesgo. Habrá situaciones en las que la implicación actual o pasada con el activo a valorar pueda dar lugar a una percepción de esa naturaleza en terceros. En esos casos, la divulgación de esa participación en el alcance del trabajo y en el informe puede ser un medio eficaz para evitar cualquier percepción de parcialidad.

**5.1.17.-** Ejemplos de otras salvaguardas para evitar o reducir el sesgo, o la percepción del mismo, pueden incluir:

- Asegurarse de que el valorador y todos aquellos que participen en la valoración son funcional y operativamente independientes de los departamentos que prestan servicios potencialmente conflictivos dentro de la misma empresa.
- Desvelar cualquier relación que le proporcione ingresos de un cliente al tercero que pueda soportar los efectos de la valoración.

**5.1.18.-** Cuando se trata de valoraciones recurrentes de un mismo activo o cliente, como posibles salvaguardas de la imparcialidad podrían indicarse las siguientes:

- Proporcionar una revisión periódica de las valoraciones por un valorador ajeno al activo o al cliente.
- Cambiar periódicamente al técnico responsable directo de la valoración.

**5.1.19.-** Si un valorador considera que la divulgación de la causa de la amenaza puede contribuir a resolver o mitigar el conflicto de interés, deberá tener cuidado de no incumplir el principio de Confidencialidad. Si la implicación anterior con un activo o con una parte interesada en él no puede ser divulgada a otro cliente sin violar el deber permanente de confidencialidad, el encargo debe ser rechazado.

**5.1.20.-** Si un valorador considera que una amenaza a la objetividad se puede eliminar o mitigar realmente mediante un acuerdo con dos o más partes con posibles conflictos de interés, se asegurará de que las partes están adecuadamente informadas y son conscientes de las posibles consecuencias de su consentimiento a que la tarea sea realizada por ese valorador. La obtención de ese consentimiento no exime al valorador de la obligación de cumplir con las disposiciones de este Código.

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

**5.1.22.-** Los honorarios de la valoración no dependerán, de manera esencial, de cuál sea 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 valorado, se mantendrá el principio de

desvinculación esencial de manera que los aumentos en los rangos de valor de los bienes no conllevarán incrementos de honorarios directamente progresivos ni proporcionales a los mismos. Los clientes siempre dispondrán de información con respecto a los honorarios establecidos con anterioridad a la realización de la tasación y una explicación clara sobre el efecto que aumentos o disminuciones del valor pueden tener sobre dichos honorarios.

**5.1.23.-** VALMESA cuenta con una política de remuneraciones tal que las mismas, tanto del personal directivo como del resto de empleados, no dependen en absoluto de los resultados de las personas físicas o jurídicas del grupo de influencia o de las sociedades del grupo económico a las que presta sus servicios. Concreta y específicamente, el responsable de valoración y su departamento se encuentran absolutamente desvinculados de dichos resultados.

**5.1.24.-** El precio u honorarios por los servicios de tasación prestados 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, y con arreglo a los mismos criterios de independencia y objetividad recogidos en el apartado “5.1.21”.

**5.1.25.-** Se mantendrá una política clara y escrita de retribución a los profesionales tasadores.

**5.1.26.-** Las tarifas abonadas a los profesionales tasadores no incorporan ningún elemento incentivador que pueda provocar la inclusión de un sesgo en el valor final del bien tasado. El importe de la retribución es sustancialmente independiente del valor del inmueble, y está relacionado con el tiempo y coste de los trabajos realizados, la ubicación, tipología y superficie del activo a valorar y el grado de responsabilidad en que el profesional y VALMESA incurran.

**5.1.27.-** El valorador no debe basarse en información de parte sin confirmarla previamente, a menos que establezca y desvele que tal información de parte constituye una restricción con fundamento objetivo u cierto que condiciona el informe. Igual regla cabe aplicar a la aceptación de hipótesis, si bien en este caso, además, el valorador no deberá aceptar hipótesis que difícilmente puedan cumplirse en un tiempo razonable.

**5.1.28.-** Todo informe de valoración deberá justificar razonadamente, y desvelar de la manera más sencilla y comprensible posible, las hipótesis y criterios que sirven de base para la valoración.

## **5.2.- Competencia profesional.**

VALMESA actuará, en todo momento, con arreglo a las siguientes premisas:

**5.2.1.-** Disponiendo en todo momento de una organización, tanto administrativa y técnica, como de personal auxiliar, incluidos administradores y profesionales titulados, adecuada para la prestación de un servicio independiente y de calidad a sus clientes, al tiempo que acorde con la legislación vigente.

**5.2.2.-** Cumpliendo los requisitos de capital social mínimo exigible y póliza de seguro de responsabilidad civil en vigor para ejercer la actividad de tasación conforme se establece en la legislación del mercado hipotecario.

**5.2.3.-** Desestimando el ejercicio de actividades productivas ajenas a su objeto social legalmente determinado, salvo que tengan un carácter meramente ocasional o aislado.

**5.2.4.-** Dejando asegurada en todo momento la capacidad de la sociedad para conocer la situación y condiciones del mercado inmobiliario en el que operen, el cumplimiento uniforme de las normas de valoración aplicables, su independencia profesional de accionistas o clientes, y el control

de las obligaciones de secreto o incompatibilidades a que están sujetos los profesionales a su servicio.

**5.2.5.-** Prestando la atención y vigilancia necesaria para que tanto los informes de tasación como, en su caso, los pertinentes certificados, resulten veraces y obedezcan a criterios valorativos acordes a las finalidades que los originen. Todos los firmantes de los informes de tasación cumplirán con los requisitos legales de titulación profesional previstos reglamentariamente según las finalidades y ámbitos de valoración.

**5.2.6.-** Asegurando el cumplimiento uniforme de las normas de valoración aplicables, tal y como exige la normativa en vigor y manteniendo los restantes conocimientos y habilidades profesionales en la medida necesaria para garantizar que los clientes reciben un servicio profesional diligente, honesto y competente.

**5.2.7.-** 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 2 del RD 775/1997 (Ver ANEXO), sino uno que refleje sus conocimientos y experiencia debidamente actualizados.

**5.2.8.-** Asumiendo plenamente los estándares profesionales que, sobre medios técnicos y humanos, aprobó en julio de 2013, la Asociación Española de Análisis de Valor ([www.asociacionaev.org](http://www.asociacionaev.org)).

**5.2.9.-** 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. Y en consecuencia, se asegura la independencia entre los profesionales que realizan las tasaciones y los encargados del control de estas, sin que ambas funciones puedan ser desarrolladas por la misma persona.

**5.2.10.-** El mantenimiento de la competencia profesional requiere una conciencia continua y una comprensión de la relevancia de la evolución técnica, profesional y empresarial. VALMESA facilita un continuo desarrollo profesional, permitiendo a un valorador desarrollar y mantener sus capacidades para actuar de manera competente en su entorno sectorial.

**5.2.11.-** La diligencia incluye la responsabilidad de actuar de acuerdo con los requisitos de un encargo, con prudencia, en profundidad y oportunamente.

**5.2.12.-** VALMESA requiere que un valorador tome 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.

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

**5.2.14.-** El departamento técnico de VALMESA encargado de la realización de las tasaciones y su validación actuará con completa independencia de los restantes, especialmente de aquellos que tengan como objetivo la captación de clientes.

**5.2.15.-** VALMESA dispondrá de más de un tasador por área geográfica (en la medida en que resulte factible atendiendo a la población, actividad y otros indicadores adecuados de la misma) y de un procedimiento de designación aleatorio de los mismos. Si se utiliza cualquier otro criterio, éste evitará sesgos en la asignación de las tasaciones, de modo que dicha concurrencia permita la comparación de la calidad de los servicios prestados por los distintos profesionales.

**5.2.16.-** Con la finalidad de rechazar encargos para cuya realización la sociedad carezca de la debida cualificación, la aplicación informática de gestión utilizada por VALMESA impide el alta,

proceso y facturación de trabajos no tipificados en su codificación interna. Los únicos encargos susceptibles de atención por parte de la sociedad son aquellos cuya tipología está perfectamente codificada y estandarizada según los criterios elaborados al respecto por la Dirección Técnica de la misma, conforme a los criterios, recomendaciones y disposiciones emanados por parte del Banco de España. Adicionalmente, la configuración informática utilizada en la gestión diaria de la sociedad dispone en su base de datos de la titulación, cualificación, y adscripción geográfica de todos los profesionales tasadores que llevan a cabo los trabajos de valoración. Sobre la base de estos criterios, y conforme a un mapa establecido de idoneidades e incompatibilidades, resulta inviable la atención o asignación de encargos inadecuados o sobre los que se carezca de las competencias requeridas en atención, tanto a su tipología como a su encuadre geográfico.

### **5.3.- Comportamiento Profesional.**

Implica actuar con la diligencia debida al caso, entregando el trabajo puntualmente de acuerdo con lo pactado y establecido legalmente, y con los estándares propios de la profesión. Actuar siempre en beneficio del interés general y evitar cualquier clase de descrédito de la profesión forman parte también de este modo de comportamiento.

Concretamente:

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

**5.3.2.-** 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 públicos en general, y que podrían desacreditar su propia reputación y la de la profesión global.

**5.3.3.-** En la comercialización y la promoción de sí mismos y de su trabajo, los valoradores 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 poseen, o la experiencia que han adquirido.
- No harán referencias denigrantes o comparaciones sin fundamento con el trabajo de otros.

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

**5.3.5.-** Ni VALMESA 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 meramente simbólicos. En particular, no aceptarán ningún tipo de obsequio en efectivo.

**5.3.6.-** Cuando un valorador contrate los servicios de colaboradores para un trabajo determinado, deberá asegurarse de que cuentan con la capacidad apropiada, así como especificar su grado de participación en el trabajo.

**5.3.7.-** VALMESA no incorpora en su Consejo de Administración ningún técnico profesional valorador. Las funciones de estos quedan expresamente indicadas en los informes especificados cuando intervienen en la vertiente “técnica” (en labores de supervisión fundamentalmente) o como representantes de la sociedad.

## **5.4.- Integridad.**

**5.4.1.-** La integridad supone trato justo, objetivo 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:

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

**5.4.2.-** Si el valorador se da cuenta de que ha sido asociado con una información de ese tipo, debe tomar medidas inmediatas para disociarse de la misma, por ejemplo, emitiendo una modificación de esa valoración o informe.

**5.4.3.-** Tampoco debe el valorador utilizar afirmaciones falsas o engañosas, ni pretender disponer de cualificaciones o capacidades de la que carece, con la finalidad de obtener una valoración u otro tipo de encargos.

**5.4.4.-** Ni VALMESA, ni los profesionales que le presten servicios de valoración, ni ninguna otra sociedad mercantil de su grupo empresarial, 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 valoraciones estadísticas enmarcadas en la masiva de una cartera.

La prohibición afecta a cualquier modo de dar una opinión (sea por escrito, teléfono o medios telemáticos u online; por 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 apartado anterior, VALMESA 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.

El Registro estará a cargo de la auditoría interna del Departamento de Calidad y de su contenido se informará regularmente al Consejo de Administración.

**5.4.5.-** En los casos señalados, VALMESA rechazará cualquier encargo de tasación sobre ese bien durante los seis meses siguientes a la emisión de la valoración orientativa, verbal, escrita, telemática u online, y ya fuera emitida por su parte, o cualquier otra sociedad mercantil de su grupo empresarial.

**5.4.6.-** Un valorador debe actuar conforme a la ley del país en que opere y, en particular, incluir en los informes de valoración todos los extremos exigidos por tal normativa y por la práctica profesional más transparente; en especial, y cuando se trate de valoraciones dirigidas a las

finalidades previstas en la orden ECO 805/2003, incluirá en sus informes todos los extremos requeridos por dicha norma.

### **5.5.- Confidencialidad:**

**5.5.1.-** El principio de confidencialidad obliga a todos los valoradores (entendiendo por tales a VALMESA 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 (integrante de este RIC como ANEXO) y, con carácter general, a abstenerse de:

- Divulgar fuera del ámbito estricto de VALMESA 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, y en tal caso, siempre con conocimiento de su legítimo titular.
- Utilizar información confidencial obtenida como resultado de relaciones profesionales y de negocio para su propio beneficio o el de un tercero.

**5.5.2.-** El valorador habrá de mantener la confidencialidad incluso en su entorno social, y estar alerta para no incumplir inadvertidamente esa obligación con colaboradores, amigos o familiares.

**5.5.3.-** El valorador deberá mantener la confidencialidad de la información revelada por potenciales clientes.

**5.5.4.-** El valorador está obligado a mantener la confidencialidad de la información dentro de la empresa u organización empresarial.

**5.5.5.-** La obligatoriedad de cumplir con este principio de confidencialidad continúa incluso después de que haya finalizado la relación entre el valorador y su cliente o empleador. Cuando un valorador cambia de empleo o adquiere un nuevo cliente, tiene derecho a utilizar su experiencia previa profesional. Sin embargo, ello no supondrá, en ningún caso, que el mismo pueda usar o revelar ninguna información confidencial concreta que haya adquirido o recibido como resultado de una relación profesional o de negocios anterior.

**5.5.6.-** Los profesionales valoradores deberán sujetarse a la más estricta confidencialidad en la utilización del conocimiento interno. VALMESA conserva en todo momento la propiedad intelectual e industrial de los programas y sistemas informáticos, manuales, cursos, estudios, informes, etc., creados, desarrollados o perfeccionados por sus técnicos, sin que puedan ser utilizados los mismos para fines personales o de terceros, o valerse de ellos para obtener beneficio o lucro.

**5.5.7.-** En el mismo documento "ANEXO A" del régimen de incompatibilidades que deberá ir firmado por cada profesional, se incluye la declaración de conocimiento y aceptación del deber de secreto profesional, con la observación de los requerimientos a los que hace referencia la ley de Protección de datos vigente en cada momento.

**5.5.8.-** VALMESA adoptará las medidas apropiadas, tecnológicas, documentales, formativas y disciplinarias oportunas para asegurar que el personal a su cargo respeta los compromisos de confidencialidad aquí detallados.

**5.5.9.-** A título de ejemplos de circunstancias en las que un valorador puede ser obligado a revelar información confidencial, o de casos en los que su divulgación resulta apropiada, se relacionan los siguientes:

- Cuando la divulgación está permitida por la ley o está autorizado por el cliente o el empleador.
- Cuando la divulgación es requerida por la ley, como consecuencia, por ejemplo, de:
  - La producción de documentos u otra presentación de pruebas en procedimientos legales.
  - La información a las autoridades públicas competentes, en especial al órgano supervisor.
  - La divulgación a las autoridades responsables de sancionar las infracciones legales.

**5.5.10.-** También puede producirse un deber profesional o derecho de revelación, siempre y cuando no esté prohibido por la ley, en los siguientes casos (a título de ejemplo):

- Para cumplir con la revisión confidencial de calidad por parte de una organización profesional reconocida a tal efecto o para atender la investigación que pueda llevar a cabo una organización de esa naturaleza, siempre que en ambos casos quede asegurada la confidencialidad de ese proceso.
- Para proteger los legítimos intereses profesionales de un valorador en el marco de un procedimiento judicial, o para cumplir con normas técnicas y requisitos éticos exigibles.

**5.5.11.-** Al decidir si se divulga información confidencial, los factores relevantes a tener en cuenta incluyen los siguientes:

- Si los intereses de todas las partes, incluidos los de terceros, pueden ser afectados o perjudicados.
- Si toda la información es conocida o relevante y, cuando la situación implica hechos o conclusiones sin fundamento, o información incompleta, el juicio profesional se utilizará para determinar el tipo de divulgación que se pueda realizar, en su caso.
- El tipo de comunicación que se espera y a quién va dirigida.
- Si las partes a las que se dirige la comunicación son los destinatarios adecuados.

**5.5.12.-** La obligación de guardar secreto profesional no afectará a los datos obtenidos en el curso de una valoración que no permitan la identificación del cliente o del bien valorado, en particular los dirigidos a las autoridades (actualmente, al Ministerio de Fomento o al INE) para la confección de datos agregados, ni tampoco, por tanto, a los datos agregados que puedan darse a conocer con fines estadísticos o de estudios con fines genéricos.

## **5.6.- Principios aplicables a empleados y trabajadores por cuenta ajena**

Los empleados laborales sujetos a este Reglamento observarán las siguientes conductas de comportamiento generales durante su relación con VALMESA:

**5.6.1.-** Deberán conocer, cumplir y colaborar en la aplicación de la legislación vigente de su ámbito específico de actividad y del Reglamento. Asimismo, están obligados a respetar los principios éticos y deontológicos de la profesión y cualesquiera otros establecidos en disposiciones que sean de aplicación.

**5.6.2.-** Ejercerán sus facultades con lealtad, buena fe, profesionalidad, responsabilidad e integridad. Su actuación estará presidida por la máxima de prestar un servicio de valoración de calidad, veraz, objetiva e independiente.

**5.6.3.-** No se aceptarán en ningún caso regalos u obsequios de clientes que pudieran comprometer la independencia y objetividad recogidas ampliamente en los distintos apartados de este Reglamento.

### **5.7.- Principios aplicables a profesionales del servicio de tasación**

Los profesionales tasadores observarán las siguientes conductas de comportamiento y principios de actuación profesional durante su relación con VALMESA:

**5.7.1.-** Deberán cumplir rigurosamente los principios, procedimientos, comprobaciones e instrucciones de valoración previstos, tanto en la normativa aplicable, como en los manuales del tasador y documentación de Calidad de VALMESA (acordes con aquella), aplicando en todos los casos el principio de prudencia valorativa.

**5.7.2.-** Respetarán las normas aplicables en las valoraciones de bienes dependiendo de la finalidad del informe, redactarán con veracidad los certificados e informes que emitan y operarán, en todo momento, con diligencia profesional.

**5.7.3.-** No se aceptarán por parte de los profesionales tasadores, directrices, instrucciones, recomendaciones, ni presiones de cualquier tipo procedentes de otras sociedades del grupo de influencia o del grupo económico ni de los directivos o empleados de las mismas, en relación con la actividad de tasación y, especialmente, con el resultado de ésta.

**5.7.4.-** Asimismo, con el fin de prevenir conflictos de interés, las relaciones entre los profesionales tasadores y los clientes se limitarán a aquellas estrictamente necesarias para el desarrollo de la tasación, tales como el contacto a fin de realizar la inspección del inmueble o la solicitud de información relevante para la realización del informe. Todas las demás relaciones con los clientes se realizarán a través de los departamentos comercial y operativo. Se prohíbe expresamente que los profesionales tasadores mantengan comunicación directa con los clientes en relación con el valor del bien a tasar.

## 6. CONSECUENCIAS Y PENALIZACIONES

**6.1.-** Además de la aplicación de las sanciones recogidas en la Ley 2/1981, de regulación del mercado hipotecario para las sociedades de tasación, el incumplimiento del presente Reglamento se considerará por parte VALMESA, como falta grave aplicando en cada caso el régimen interno de sanciones para el personal de la compañía.

**6.2.-** Específicamente, en el caso de personal laboral, el incumplimiento de cualquiera de las disposiciones establecidas en el Reglamento será considerada como falta grave por las consecuencias que ello pueda comportar para VALMESA, conllevando la inmediata comunicación de la actuación disciplinaria más contundente que el ordenamiento laboral contempla, y que no es otra que el despido, con las oportunas cautelas legales del marco laboral aplicable, y sin menoscabo del ejercicio de las acciones legales pertinentes adicionales de distinta índole que pudieran corresponder.

**6.3.-** En todo caso, VALMESA no acepta actuaciones en las que intervengan componentes de falsedad, engaño o simulación en sus relaciones internas o externas. Todos los miembros de la compañía y los profesionales, vinculados o no, deberán evitar que cualquier actividad o interés personal cree, o incluso pudiera dar la impresión de crear, un conflicto de interés, o la contravención de cualquiera de los distintos principios expuestos con profusión de detalles a lo largo del presente Reglamento.

## 7. INCOMPATIBILIDADES

**7.1.-** El Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación, a efectos de lograr una adecuada calidad, objetividad, rigor e independencia de las valoraciones establece, entre distintas medidas, el sometimiento a un régimen de incompatibilidades y obligaciones de secreto tanto para las propias sociedades de tasación y servicios de tasación como para sus profesionales.

**7.2.-** En este sentido, VALMESA, como sociedad de tasación no podrá valorar 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 por 100.
- 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.

**7.3.-** Los profesionales, sin perjuicio de lo establecido en otras normas específicas, que ejerzan actividades de valoración para sociedades de tasación homologadas 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:

- 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, a 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 cualquiera de las personas mencionadas en la letra anterior

**7.4.-** Los profesionales vinculados no podrán prestar sus servicios como tasadores a ninguna entidad de crédito o sociedad de tasación distinta a la que pertenezcan.

**7.5.-** Con el objetivo del estricto cumplimiento de lo señalado, VALMESA tiene implantado en su sistema de gestión un fichero de datos interno para todos sus empleados y directivos así como accionistas y administradores de la sociedad. En dicho fichero se detalla una relación de sus familiares hasta segundo grado de consanguinidad o afinidad y de empresas participadas por accionistas, consejeros, directivos, empleados, y profesionales tasadores.

Estos ficheros se encuentran incorporados en la gestión informática automatizada de los encargos e informes de VALMESA tal que la aplicación impide por completo el alta un encargo cuya titularidad se corresponda con personas físicas o jurídicas con N.I.F. o C.I.F. que se encuentren vinculados con personas sujetas a incompatibilidades, de entre las ya descritas. En consecuencia, el quebranto de cualquier régimen de incompatibilidad normativamente establecido resulta prácticamente inviable.

**7.6.- VALMESA** garantiza que el responsable de los servicios de tasación es totalmente ajeno a las unidades de compra y comerciales, tanto de la propia compañía, como respecto de cualquier tipo de cliente. A nivel interno, se asegura este cumplimiento a través de su organigrama jerárquico y departamental, quedando toda el área técnica: responsables técnicos generales así como la red de supervisores, absolutamente independiente del área comercial y de relación con el cliente.

De este modo el área técnica toma de manera autónoma, y en plena independencia, sus decisiones referentes a su ámbito de actividad, evitando cualquier tipo de conflicto de interés.

Como «ANEXOS A, B y C», figuran las declaraciones de los profesionales, empleados y personal directivo-administrador en cuanto al conocimiento de las obligaciones de secreto e incompatibilidades según el R.D.775/1997, y el compromiso de rigurosa observación de las mismas.

## 8. CUMPLIMIENTO Y CONTROL

Todos los empleados, accionistas, administradores y directivos deberán conocer, respetar, hacer respetar y actuar conforme dicta el presente Reglamento. Con el fin de confirmar tal circunstancia, todos ellos han suscrito y ratificado de manera personal y directa una Declaración al efecto que se incorpora a continuación como «ANEXO D».

Así mismo, los profesionales, tanto vinculados como no vinculados, con Valoraciones Mediterráneo, S.A. firmarán la Declaración al efecto en el mismo sentido, según «ANEXO E».

Estos documentos se incorporan como ANEXO a los contratos de trabajo o de arrendamiento de servicios profesionales que se suscriban en cualquier momento entre VALMESA y los distintos interesados.

Con el fin de asegurar el cumplimiento del presente reglamento, así como a efectos de valorar la eficacia de sus disposiciones en la preservación de la independencia de la sociedad, con periodicidad mínima anual se realizará seguimiento pormenorizado de todo ello desde el departamento de Calidad, reflejando en su informe anual las conclusiones obtenidas, así como las acciones correctivas adoptadas llegado el caso.

VALMESA comunicará a todos los clientes o accionistas que, por su importancia para la propia Sociedad de Tasación, han propiciado la elaboración de este Reglamento. Esta comunicación se realizará por el departamento de Calidad hacia los clientes que en la actualidad mantienen algún tipo de relación comercial habitual.

## 9. ANEXOS

### «ANEXO A»

#### EJEMPLO DE DECLARACIÓN PROFESIONAL

##### DECLARACIÓN PROFESIONAL

Yo, \_\_\_\_\_ con DNI \_\_\_\_\_, declaro que he leído y comprendido los artículos relativos a obligaciones de secreto e incompatibilidades de los profesionales a los que hacen referencia los artículos 11 y 13 del R.D.775/1997 (incluidos en este mismo documento), y que los acepto para la realización de mi actividad profesional en Valoraciones Mediterráneo, S.A. (VALMESA). Me comprometo a informar a VALMESA de cualquier conflicto de interés que se derive de la realización de mi trabajo. También quedo obligado por la Ley de Protección de datos de carácter personal a:

- Utilizar y tratar únicamente aquellos datos personales imprescindibles para el desarrollo de mi actividad profesional en VALMESA.
- Cumplir la obligación de secreto profesional respecto de los datos de carácter personal a los que tenga acceso durante el desempeño de mi relación profesional siendo este de carácter y duración indefinida, aún extinguida la relación con VALMESA.
- Queda prohibido cualquier almacenamiento, cesión, comunicación, envío, entrega y/o transferencia no autorizadas expresamente de datos personales a los que se tenga acceso en el desarrollo de mi actividad profesional, en cualquier tipo de soporte tanto físico como electrónico.
- Observar las normas de VALMESA en la utilización y tratamiento de los datos de carácter personal, solamente para los fines expresamente indicados.
- El incumplimiento de dichas condiciones y obligaciones establecerá la responsabilidad frente a todas las acciones, demandas o reclamaciones que se ejercitasen contra VALMESA.

##### **Artículo 11. Obligaciones de secreto**

1. Las sociedades de tasación homologadas y las entidades de crédito con servicios de tasación homologados 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.

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

3. Los administradores, directores y asimilados de las sociedades de tasación y entidades de crédito con servicios de tasación, los profesionales que ejerzan actividades de valoración para las mismas, 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 en virtud del contrato celebrado con dichas sociedades y entidades con servicios de tasación.

##### **Artículo 13. Incompatibilidades de los profesionales.**

1) Sin perjuicio de lo establecido en otras normas específicas, los profesionales que ejerzan actividades de valoración para sociedades de tasación homologadas y en los servicios de tasación homologados de las entidades de crédito 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 cualquiera de las personas mencionadas en la letra anterior.

2) Los profesionales vinculados no podrán prestar sus servicios como tasadores a ninguna entidad de crédito o sociedad de tasación distinta a la que pertenezcan, salvo los adscritos a servicios de tasación, que podrán tasar bienes para sociedades integradas en el mismo grupo que la entidad titular de dichos servicios.

## «ANEXO B»

### EJEMPLO DE DECLARACIÓN DE EMPLEADO

#### DECLARACIÓN DE EMPLEADO

Yo, \_\_\_\_\_ con DNI \_\_\_\_\_, declaro que he leído y comprendido los artículos 6 y 11 del R.D.775/1997 relativos a incompatibilidades de las sociedades de tasación y obligaciones de secreto, los acepto para desempeñar mi relación laboral y que me comprometo a informar inmediatamente a Valoraciones Mediterráneo, S.A. (VALMESA), de cualquier cambio o modificación que pueda suponer un incumplimiento del régimen de incompatibilidades. También quedo obligado por la Ley de Protección de datos de carácter personal a:

- Utilizar y tratar únicamente aquellos datos personales imprescindibles para el desarrollo de mi actividad profesional en VALMESA.
- Cumplir la obligación de secreto profesional respecto de los datos de carácter personal a los que tenga acceso durante el desempeño de mi relación profesional siendo este de carácter y duración indefinida, aún extinguida la relación con VALMESA.
- Queda prohibido cualquier almacenamiento, cesión, comunicación, envío, entrega y/o transferencia no autorizadas expresamente de datos personales a los que se tenga acceso en el desarrollo de mi actividad profesional, en cualquier tipo de soporte tanto físico como electrónico.
- Observar las normas de VALMESA, en la utilización y tratamiento de los datos de carácter personal, solamente para los fines expresamente indicados.
- El incumplimiento de dichas condiciones y obligaciones establecerá la responsabilidad frente a todas las acciones, demandas o reclamaciones que se ejercitasen contra VALMESA.

#### **Artículo 6. Incompatibilidades de las sociedades de tasación.**

Sin perjuicio de lo establecido en otras normas específicas, las sociedades de tasación no podrán 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.

#### **Artículo 11. Obligaciones de secreto**

1. Las sociedades de tasación homologadas y las entidades de crédito con servicios de tasación homologados 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.

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

3. Los administradores, directores y asimilados de las sociedades de tasación y entidades de crédito con servicios de tasación, los profesionales que ejerzan actividades de valoración para las mismas, 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 en virtud del contrato celebrado con dichas sociedades y entidades con servicios de tasación.

## «ANEXO C»

### EJEMPLO DE DECLARACIÓN DE ACCIONISTAS, ADMINISTRADORES, DIRECTIVOS O ASIMILADOS

#### DECLARACIÓN DE ACCIONISTAS, ADMINISTRADORES, DIRECTIVOS O ASIMILADOS

Yo \_\_\_\_\_ con DNI \_\_\_\_\_, declaro que he leído y comprendido los artículos 6 y 11 del R.D.775/1997 relativos a incompatibilidades de las sociedades de tasación y obligaciones de secreto, que los acepto y que me comprometo a informar inmediatamente a Valoraciones Mediterráneo, S.A. (VALMESA), de cualquier cambio o modificación que pueda suponer un incumplimiento del régimen de incompatibilidades.

También quedo obligado por la Ley de Protección de datos de carácter personal a:

- Utilizar y tratar únicamente aquellos datos personales imprescindibles para el desarrollo de mi actividad profesional en VALMESA.
- Cumplir la obligación de secreto profesional respecto de los datos de carácter personal a los que tenga acceso durante el desempeño de mi relación profesional siendo este de carácter y duración indefinida, aún extinguida la relación con VALMESA.
- Queda prohibido cualquier almacenamiento, cesión, comunicación, envío, entrega y o transferencia no autorizadas expresamente de datos personales a los que se tenga acceso en el desarrollo de mi actividad profesional, en cualquier tipo de soporte tanto físico como electrónico.
- Observar las normas de VALMESA, en la utilización y tratamiento de los datos de carácter personal, solamente para los fines expresamente indicados.
- El incumplimiento de dichas condiciones y obligaciones establecerá la responsabilidad frente a todas las acciones, demandas o reclamaciones que se ejercitasen contra VALMESA.

#### **Artículo 6. Incompatibilidades de las sociedades de tasación.**

Sin perjuicio de lo establecido en otras normas específicas, las sociedades de tasación no podrán 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.

#### **Artículo 11. Obligaciones de secreto**

1. Las sociedades de tasación homologadas y las entidades de crédito con servicios de tasación homologados 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.

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

3. Los administradores, directores y asimilados de las sociedades de tasación y entidades de crédito con servicios de tasación, los profesionales que ejerzan actividades de valoración para las mismas, 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 en virtud del contrato celebrado con dichas sociedades y entidades con servicios de tasación.

## «ANEXO D»

### EJEMPLO DE DECLARACIÓN DE CONOCIMIENTO Y CUMPLIMIENTO POR EMPLEADOS, DIRECTIVOS Y ADMINISTRADORES, DEL REGLAMENTO DE CONDUCTA

#### DECLARACIÓN DE CONOCIMIENTO Y CUMPLIMIENTO POR EMPLEADOS, DIRECTIVOS Y ADMINISTRADORES, DEL REGLAMENTO DE CONDUCTA.

Yo \_\_\_\_\_ con DNI \_\_\_\_\_, declaro que tengo conocimiento y declaro la estricta observancia del cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta de Valoraciones Mediterráneo, S.A., en especial los apartados de incompatibilidades y secreto profesional, según mi relación contractual con la sociedad, y que en caso de incumplimiento soy conocedor de que se pueden aplicar las sanciones de régimen interno y aquellas acciones o demandas legales que estime oportunas Valoraciones Mediterráneo, S.A. (VALMESA), o bien las correspondientes sanciones que puedan recaer por parte de los organismos de Supervisión del Banco de España.

Nombre: \_\_\_\_\_  
En \_\_\_\_\_, el \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_.  
Fdo.: \_\_\_\_\_

## «ANEXO E»

### EJEMPLO DE DECLARACIÓN, CONOCIMIENTO Y CUMPLIMIENTO POR PROFESIONALES (VINCULADOS O NO) DE VALMESA, DEL REGLAMENTO DE CONDUCTA

#### DECLARACIÓN, CONOCIMIENTO Y CUMPLIMIENTO POR PROFESIONALES (VINCULADOS O NO) DE VALMESA, DEL REGLAMENTO DE CONDUCTA

Yo \_\_\_\_\_ con DNI \_\_\_\_\_, declaro que tengo conocimiento y declaro la estricta observancia del cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta de Valoraciones Mediterráneo, S.A. (VALMESA), en especial los apartados de incompatibilidades y secreto profesional, según mi relación contractual con la sociedad, y que en caso de incumplimiento soy conocedor de que se pueden aplicar las sanciones de régimen interno y aquellas acciones o demandas legales que estime oportunas Valoraciones Mediterráneo, S.A., o bien las correspondientes sanciones que puedan recaer por parte de los organismos de Supervisión del Banco de España.

Nombre:

En \_\_\_\_\_, el \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

Fdo.:

## CONTACTO PARA DUDAS Y ACLARACIONES

---

Para cualquier duda o aclaración al respecto del contenido del presente documento, puede dirigirse al Departamento de Calidad de VALMESA en:

Teléfono: 900 420 200

Correo electrónico: [calidad@valmesa.es](mailto:calidad@valmesa.es)

Web: [www.valmesa.com](http://www.valmesa.com)

Correo ordinario:

Departamento de Calidad

*Edificio «VALMESA»,*

*Urbanización Barrina Norte, 36*

*03502 Benidorm*