

**GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.**

**REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA**

**Madrid, 3 a Noviembre de 2014**

## **INDICE**

---

I. INTRODUCCIÓN .....	2
II. ÁMBITO OBJETIVO Y SUBJETIVO DE APLICACIÓN .....	2
III. REGLAS DE CONDUCTA.....	2
IV. CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA.....	10
V.- MARCO NORMATIVO .....	11
VI.- ACTUALIZACIÓN DEL CONTENIDO NORMATIVO DEL REGLAMENTO .....	11
VII.- VIGENCIA Y CUMPLIMIENTO .....	11
VIII.- DATOS SOCIETARIOS .....	12

## I.- INTRODUCCIÓN

**GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, SA (GESVALT)**, en cumplimiento del mandato a que se contrae el Artículo 3.2 de la Ley 2/1981 de 25 de Marzo de Regulación del Mercado Hipotecario, compila ordenadamente en este su **REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA** los principios de aplicación a los que se somete para favorecer y garantizar los valores éticos de conducta en el cometido de su actividad de tasación en fomento de su independencia profesional y prevención de conflictos de interés que en absoluto se ven afectados por contener entre sus clientes bancarios de Entidades que han superado el diez por ciento de la facturación en el pasado Ejercicio 2013.

## II.- ÁMBITO OBJETIVO Y SUBJETIVO DE APLICACIÓN

El **REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA** de **GESVALT** será de observancia imperativa en el desarrollo de toda la actividad tasadora que realice la Sociedad.

Sus normas y principios éticos afectan a todos los Consejeros y Directivos de la Compañía, miembros de sus órganos de control societario así como a sus Técnicos, empleados, colaboradores, asesores y profesionales independientes en el ejercicio de sus respectivos cometidos, sin exclusión.

El **REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA** se dará a conocer a la formalización de los contratos de prestación de servicios profesionales y laborales en que intervenga **GESVALT**.

## III.- REGLAS DE CONDUCTA

El **Reglamento Interno de Conducta** asume el contenido íntegro del Código Ético de **GESVALT**, guardando plena observancia a las normas de conducta establecidas por la Asociación Española de Análisis de Valor, a la que esta Sociedad pertenece como miembro adscrito comprometido en su aplicación.

Asegurando la observancia del Principio de Transparencia se posibilita el acceso a este **Reglamento Interno de Conducta** que se encuentra disponible en la página web de la Sociedad [www.gesvalt.es](http://www.gesvalt.es).

**GESVALT** contará con un **Comité de Conducta y Reglamento Interno**, encargado de vigilar y hacer cumplir las obligaciones contenidas en este Reglamento, por sí o mediante propuestas a los órganos ejecutivos pudiendo desarrollar procedimientos y medidas internas oportunas en defensa del interés social.

El **Comité de Conducta y Reglamento Interno**, mantendrá en la intranet corporativa una página web a la que tendrán acceso todas las personas sujetas a este **Reglamento Interno de Conducta**, que tendrá el siguiente contenido:

- El Reglamento Interno de Conducta.
- Las Circulares de desarrollo del Reglamento Interno de Conducta.
- Las Instrucciones dictadas en su interpretación y desarrollo, y
- Los formularios necesarios para dar cumplimiento a las obligaciones reglamentarias.
- Un canal habilitado para recibir y gestionar cuantas aclaraciones, incidencias o denuncias surjan derivadas del cumplimiento o incumplimiento del Reglamento Interno de Conducta.

**GESVALT** considera fundamental que el trabajo de sus profesionales y colaboradores merezcan la plena aprobación y confianza de sus clientes, usuarios e interesados, asumiendo que su resultado se encuentra respaldado por la independencia de la Sociedad y que se mantiene libre de cualquier posible influencia indebida o sesgo perturbador.

En consecuencia, la actuación de **GESVALT** se encuentra regida por los siguientes **PRINCIPIOS ÉTICOS**:

#### **A.- CONFIDENCIALIDAD Y SECRETO PROFESIONAL**

El Principio de Confidencialidad obliga a todos quienes resultan sujetos al cumplimiento de este **Reglamento Interno de Conducta** en específica concordancia con la observancia de las normas sobre secreto profesional prevenidas en el Artículo 11 del Real Decreto 775/1997, debiendo abstenerse, con carácter general, de divulgar la información confidencial obtenida como resultado de relaciones empresariales, laborales y profesionales sin la previa y explícita autorización, a salvo o excepción hecha de observar un mandato legal de revelación.

Tampoco podrán utilizarla para su propio interés u obtención de beneficio.

La necesidad de cumplir con el Principio de Confidencialidad y Secreto Profesional perdurará incluso tras la finalización de la relación con **GESVALT**, a salvo y sin perjuicio del derecho que asiste al interesado a utilizar su Experiencia guardando, en todo caso, absoluta confidencialidad sobre cualquier información adquirida o recibida como resultado de una relación laboral o profesional anterior.

**GESVALT** adoptará las medidas apropiadas conducentes al aseguramiento del más perfecto cumplimiento de esta obligación, cuya ignorancia motivará el ejercicio de las acciones legales conducentes a la exigencia de responsabilidad.

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 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.

## **B.- INTEGRIDAD**

El Principio de Integridad supone trato justo y veraz, de forma que nunca se actuará de manera engañosa o fraudulenta.

La Sociedad, sus Directivos, los trabajadores y colaboradores profesionales que la presten servicios serán honestos en sus relaciones laborales, profesionales y de negocio, guiándose por el mejor interés del cliente, observando las disposiciones normativas vigentes, encaminados a la consecución y el respeto al interés público subyacente.

Su aplicación supone que no se elaborará ni dará a conocer un trabajo o cualquier otra comunicación si:

- contiene declaraciones o información sustancialmente falsa, engañosa o realizada de manera imprudente o carente de fundamento o justificación razonable.
- omite u oculta información relevante que debiera incluirse.

Si el autor aprecia que ha sido asociado con una información de esa naturaleza, adoptará inmediatamente todas cuantas medidas sean conducentes a su disociación, modificando o rectificando su criterio, informe o valoración en lo menester.

Tampoco se utilizarán afirmaciones falsas o engañosas, ni se pretenderá disponer de cualificaciones o capacidades de las que se carezca con la finalidad de obtener cualquier ventaja, encargo o lucro profesional.

Ni la Sociedad ni ninguno de los Directivos, trabajadores o profesionales que le presten servicios darán a los clientes, salvo por necesidad plenamente justificada, ningún tipo de opinión, estimación u orientación previa sobre el valor de tasación de un bien específico que pudiera posibilitar la selección de un valorador.

La restricción afectará a cualquier modo de dar una opinión -verbal o escrita- 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.

Si por causa debidamente justificada estuviera motivado el realizar esta apreciación previa de valor, **GESVALT**, con la finalidad de asegurar el cumplimiento de cuanto precede 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 del órgano titular del Departamento Técnico de la Sociedad y de su contenido se informará regularmente a su Consejo de Administración.

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.

Ello no afectará:

- A las valoraciones individuales de carácter automático que se ofrezcan por internet/on line que, en todo caso, 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.

Los miembros Directivos de la Compañía, el personal empleado de **GESVALT**, sus técnicos y colaboradores actuarán ajustando su actividad a Ley, guiándose en el desempeño propio de su labor por las reglas de la buena práctica profesional más transparente.

### **C.- INDEPENDENCIA Y OBJETIVIDAD**

La actuación de **GESVALT**, de sus Directivos, trabajadores y profesionales colaboradores se registrará exclusivamente por criterios técnicos.

**GESVALT** no consiente conflictos de interés, influencia indebida o parcialidad que anulen o puedan dañar su independencia profesional, que se erige como principio esencial de su buen quehacer profesional.

De tal forma es así, que cuando la actividad profesional pudiera quedar expuesta a situaciones que perjudiquen su objetividad e independencia, implicando que no pueda razonablemente mantener una posición de independencia y quede menoscabada la objetividad de la valoración, se rechazará o abandonará el encargo conferido, en particular, cuando concurren las circunstancias previstas en los Artículos 6 (*Incompatibilidades de las sociedades de tasación*) y 13 del Real Decreto 775/1997 (*Incompatibilidades de los profesionales*)

**GESVALT** 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.

Además de las incompatibilidades previstas legalmente:

- a) Además de la incompatibilidad recogida en el Artículo 13 del Real Decreto 775/1997 *que determina que los profesionales vinculados no podrán prestar sus servicios como tasadores a ninguna sociedad de tasación diferente*, **GESVALT** no permitirá que sus profesionales vinculados y técnicos de control lleven a cabo tasaciones.
- b) **GESVALT** hace extensiva la incompatibilidad recogida en el Artículo 13 del Real Decreto 775/1997 *que determina que los profesionales que ejerzan actividades de valoración para sociedades de tasación no podrán valorar 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* no sólo a los profesionales que realicen la tasación sino a aquellos que participen en la supervisión de aquéllas en las que incurriera en incompatibilidad.
- c) Los profesionales a través de los cuales 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.
- d) Los directivos y empleados dedicados a labores comerciales no podrán actuar como valoradores.
- e) Los Consejeros de la Sociedad 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
  - a. la Sociedad preste a dichas empresas servicios de valoración, y

- b. Dichas 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.

- f) Ni los accionistas 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 esos bienes, ni conocer el resultado de su valoración antes de que esta se facture y entregue.
- g) Los Consejeros de la Sociedad con funciones ejecutivas comunicarán al Consejo de Administración de la Sociedad cualquier participación accionarial, directa o indirecta que alcance el 10% en alguna empresa del grupo económico o de influencia de la Sociedad. En esos casos, el Consejo deberá decidir si mantiene la delegación de competencias en el Consejero, en especial respecto 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.
- h) Las relaciones, por encargos de valoración, entre la Sociedad y las empresas de eventuales grupos económicos o de influencia, se canalizarán, sin perjuicio de las tareas que correspondan a los directivos de la Sociedad, a través de los departamentos administrativos y comerciales de la Sociedad.
- i) Los empleados o profesionales implicados técnicamente en la actividad de valoración no podrán mantener contactos relacionados con un encargo realizado a la Sociedad, 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.

En términos de generalidad, como salvaguarda satisfactoria para eliminar, atenuar o minimizar una amenaza a la objetividad, **GESVALT** rechazará y no prestará consentimiento a la realización valoraciones en las que estime amenazada su objetividad.

Ni **GESVALT**, ni sus empleados, ni profesionales colaboradores, aceptarán intervenir en situaciones de posible contraposición o conflicto de intereses, como tampoco directrices, instrucciones, recomendaciones, presiones o información que pudiera orientar el resultado de la valoración.



En la medida en que **GESVALT** estime que su intervención profesional pudiera comprometer su objetividad o eliminar su imparcialidad, quedará en absoluta libertad de rechazar el encargo haciéndoselo así saber al cliente con exposición justificada de las razones que la han llevado a la adopción de esa determinación o bien tomar todas las medidas de salvaguarda que considere conducentes a la remoción de los obstáculos e impedimentos de imparcialidad, confirmando la información recibida para asegurar un resultado objetivo, fiel y concordante con la realidad respetando los principios éticos y de legalidad, exponiendo en forma comprensible y razonada en su trabajo las hipótesis y criterios que sustentan su conclusión guiada por los principios de veracidad y prudencia, valorativa procurando una imagen fiel y objetiva.

Como previo a la ejecución del trabajo profesional **GESVALT** proporcionará al cliente el conocimiento detallado de sus honorarios procurando su aceptación escrita incluyendo, cuando proceda, los costes de los servicios, operaciones, honorarios, derechos, suplidos, dietas y gastos extraordinarios necesarios para la prestación del servicio contratado que deban ser asumidos por el cliente.

#### **D.- COMPETENCIA PROFESIONAL**

**GESVALT** dispone de los medios técnicos y humanos necesarios para asegurar la obtención de una valoración basada en la práctica más avanzada, la legislación vigente aplicable y las técnicas y metodologías más apropiadas manteniendo, con el mismo fin, los conocimientos y aptitudes adecuadas a su ámbito de actividad profesional.

El equipo y medios técnicos integrados en la Compañía, posibilitan que **GESVALT** posea el conocimiento, la cualificación y la experiencia adecuada para llevar a cabo competentemente su cometido.

Así, **GESVALT**, asume el compromiso de

- Disponer del adecuado conocimiento del mercado en que radiquen o se comercialicen los bienes a valorar, de acuerdo con lo previsto en la Disposición Adicional Segunda de la Orden 805/2003.
- Asegurar el cumplimiento uniforme de las normas de valoración aplicables en los términos exigidos por esa misma Disposición Adicional.
- Mantener los conocimientos profesionales que garanticen que los clientes reciban un servicio profesional diligente y competente.
- Evaluar de manera continuada el desempeño de los profesionales que prestan servicios de valoración, a cuyo fin mantendrá para cada uno, el Expediente Personal a que se refiere el Artículo 12.1 y 2 del RD 775/1997 en el que se reflejen sus conocimientos y experiencia debidamente actualizados, entendiendo que 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.

**GESVALT** procurará el mantenimiento de la competencia profesional posibilitando una conciencia continua y una comprensión de la relevancia de la evolución técnica, profesional y empresarial mediante el desarrollo profesional que permita a sus técnicos, empleados y colaboradores mantener sus capacidades para actuar de manera competente en un entorno profesional prudente, oportuno, diligente y responsable.

- Asumirá los estándares profesionales que, sobre medios técnicos y humanos, aprobados en Julio de 2013 por la Asociación Española de Análisis de Valor.
- **GESVALT** dispone de un sistema de asignación centralizada basado en los criterios de localización geográfica, capacitación y experiencia del profesional. Los criterios indicados son revisados de forma dinámica adaptándose al dimensionamiento de la red así como al grado de capacitación y experiencia que va alcanzando el profesional. De forma cíclica y si la cobertura geográfica lo permite se realiza rotación de profesionales para evitar los sesgos que pudieran producirse de una dedicación permanente.

Este sistema de asignación no es vulnerable en ningún caso.

## **E.- COMPORTAMIENTO PROFESIONAL**

**GESVALT**, sus Directivos, trabajadores y los profesionales colaboradores que le presten sus servicios actuarán en el cumplimiento de sus respectivos cometidos con la mayor pericia y diligencia debidas a sus respectivas cualificaciones y asignación de cometido profesional, respetando los términos de lo pactado, la legislación aplicable y los estándares propios de la actividad de valoración, esforzándose en realzar el crédito de la profesión.

La contratación de los servicios de colaboradores para un trabajo determinado, comportará la necesidad previa de constatar que cuentan con la capacidad apropiada a la finalidad pretendida, destacando su grado de participación en el trabajo.

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, preocupándose en recibir las oportunas instrucciones del cliente u órganos de dirección empresarial sobre la naturaleza y desarrollo del trabajo, confirmando a su terminación que el resultado se corresponda con el encargo recibido.

**GESVALT** evita la aceptación de cualquier encargo o servicio de tasación que pueda resultar perjudicial para el interés público, entendiéndose que podría desacreditar tanto su propia reputación como la de la profesión en general, comprometiéndose a guardar siempre un comportamiento responsable, serio, honesto y veraz en la promoción y

desarrollo de su actividad profesional con observancia y aplicación de las pautas de conducta ética que guían y son imperantes en el sector en el que se desenvuelve su actividad profesional.

Todos cuantos resultan comprendidos en su ámbito objetivo de aplicación evitarán cualquier interés o actividad espuria o personal, eludiendo conflictos de interés.

Ni la Sociedad, ni quienes la prestan sus servicios aceptarán ningún tipo de regalos, dádivas, incentivos, comisiones, favores o beneficios de los clientes con motivo del trabajo que realicen, salvo que puedan calificarse de detalles insignificantes o de mera cortesía carentes de valor comercial. Muy en particular, no aceptarán ningún tipo de obsequio en efectivo.

Tampoco les resulta lícito ni les vendrá permitido ofrecer ventajas ni conceder beneficios, ni siquiera en términos de una supuesta reciprocidad.

**GESVALT** muestra su expresa y explícita repulsa a los tratos y conciertos de voluntad que no favorezcan la libre competencia de mercado, entendiendo adecuada la denuncia de su conocimiento como factor atentatorio de la independencia de la profesión.

#### **IV.- CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA**

**GESVALT**, sus Administradores, Directivos, Técnicos, Empleados y Colaboradores respetarán estrictamente las reglas de conducta establecidas en este **Reglamento Interno de Conducta**, que será divulgado a fin de asegurar el perfecto conocimiento, aceptación escrita y cumplimiento de todas sus disposiciones, para constancia en sus respectivos expedientes personales.

La Sociedad evaluará de manera continuada el cumplimiento de estas reglas de conducta, que será esencial para el desempeño activo en la Sociedad.

En el caso de empleados sujetos a relación laboral, el cumplimiento de este **Reglamento Interno de Conducta** se exigirá en ese mismo ámbito y las penalizaciones aplicables serán, en tales casos, las previstas en el Estatuto de los Trabajadores.

El incumplimiento del **Reglamento Interno de Conducta**, puede dar lugar a responsabilidades administrativas, penales y laborales.

Lo anterior sin perjuicio de los daños, perjuicios u otras acciones que puedan exigirse a todos quienes incurran en responsabilidad por incumplimiento de las disposiciones establecidas en este **Reglamento Interno de Conducta**.

El Consejo de Administración encargará periódicamente, y al menos una vez cada año, una auditoría sobre los procedimientos que tengan por objeto asegurar el cumplimiento de las disposiciones de este **Reglamento Interno de Conducta** incidiendo muy

particularmente en su eficacia respecto de la preservación de la independencia de la Sociedad

## V.- MARCO NORMATIVO

Circunstancias concretas que generan la obligación legal de contar con el Reglamento Interno de Conducta.

En su elaboración han sido observadas las prescripciones normativas establecidas en la materia por la

- Ley 2/1981, de 25 de Marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario
- Real Decreto 775/1997, de 30 de Mayo de Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación
- Orden ECO 805/2003, de 27 de Marzo sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de Determinados Derechos para Ciertas Finalidades Financieras, y
- Circular del Banco de España 3/2014, de 30 de Julio.

## VI.- ACTUALIZACIÓN DEL CONTENIDO NORMATIVO DEL REGLAMENTO

La competencia para modificar este **Reglamento Interno de Conducta** corresponde al Consejo de Administración de **GESVALT** previo informe no vinculante del **Comité de Conducta y Reglamento Interno**.

Particularmente, se procurará la actualización del **Reglamento Interno de Conducta** siempre que sea preciso para adecuar su contenido a las disposiciones vigentes que resulten de aplicación.

## VII.- VIGENCIA Y CUMPLIMIENTO

Este **Reglamento Interno de Conducta** entrará en vigor el día 01 de Diciembre de 2014 de su aprobación por el Consejo de Administración de **GESVALT** en su Sesión celebrada el día 03 de Noviembre de 2014.

Corresponde inicialmente al Consejo de Administración su efectiva difusión hasta la constitución formal del **Comité de Conducta y Reglamento Interno**, confiriendo adecuado traslado de su contenido aprobado al Banco de España y publicación en la web corporativa de **GESVALT**.

## VIII. DATOS SOCIETARIOS

### **Gesvalt Sociedad de Tasación, SA - A 80884372**

C/Alcalá, 265 – Edificio II - 2ª Planta 28027 Madrid

Mercantil Madrid Tomo 7.992 Folio 82, Hoja M 129105

Registro Entidad 4455

Miembro de la Asociación Española Análisis de Valor

Compañía Aseguradora: Axa Seguros Generales, SA de Seguros y Reaseguros

Responsabilidad Civil profesional 10.000.000'00 €

Auditora: LAES NEXIA AUDITORES, S.L.

Dirección confidencial para empleados en relación con el RIC: [ccri@gesvalt.es](mailto:ccri@gesvalt.es)

**Madrid, 03 Noviembre 2014**