



Sociedad de Tasación

REGLAMENTO
INTERNO DE
CONDUCTA

INTRODUCCIÓN

1

El presente Reglamento Interno de Conducta (en adelante RIC) ordena las reglas a las que se somete Krata, S.A., Sociedad de Tasación homologada por el Banco de España con el número 4323 inscrita en el Día 2 de Enero de 1987 (en adelante, la Sociedad) como uno de los mecanismos aplicados por la misma para favorecer la independencia de la actividad de tasación y evitar conflictos de intereses.

Su elaboración se lleva a cabo de manera VOLUNTARIA y se aplicará en todo caso, toda vez que la Sociedad está legalmente obligada a disponer de un RIC, de conformidad con lo previsto en el artículo 3.2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario por contar, entre sus clientes, con un cliente bancario que haya alcanzado el 10 por 100 de la facturación de la Sociedad en un ejercicio concreto.

A los mismos efectos se hace constar que la Sociedad, a la fecha de aprobación de este Reglamento cuenta con:

- Al menos un cliente bancario (o el constituido por las entidades bancarias de un mismo grupo) que represente, individualmente o en su conjunto, al menos un 10% de los ingresos netos totales de esa sociedad en 2013.

En adelante, este RIC se refiere al grupo económico o de influencia al que pertenecen esos clientes y a las sociedades que integran el grupo económico de la propia sociedad, como más adelante se indica, en consideración a que como tal los prevé el Banco de España en la Circular del Banco de España 3/2104, de 30 de julio de 2014.

2

El presente RIC ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión del día 12/11/2014.

4

A los mismos fines informativos se hace constar que las relaciones entre la Sociedad y las demás sociedades de su grupo de influencia quedan caracterizadas en el presente punto.

Krata S.A., en lo que afecta al alcance del presente reglamento, ha establecido las siguientes limitaciones en la relación que mantiene con cada uno de los intervinientes en los procesos de valoración, sin menoscabo de las incompatibilidades a las que están sujetos normativamente.

En la medida que los administradores y directivos de la empresa son los que se ven afectados más directamente por este reglamento y disponen de los recursos para hacer cumplir sus exigencias, todo incumplimiento del mismo de cualquier persona de la organización jerárquicamente inferior al directivo repercute en ese directivo. Por tanto para facilitar el cumplimiento del presente reglamento se establecen las siguientes limitaciones e instrucciones:

a Limitaciones de los empleados.- Krata S.A. autoriza únicamente a las unidades administrativas centralizadoras receptoras, emisoras y de seguimiento de los encargos a mantener comunicación con las unidades que tengan similares funciones de las entidades de crédito con el fin de recibir los encargos, informarles sobre la trazabilidad del servicio y entregarles los correspondientes informes de tasación.

b Limitaciones de los profesionales.- Krata S.A. no autoriza a los profesionales a su servicio a recibir encargos de informes de tasación ni a comunicarse con las personas implicadas en dichos encargos de las entidades de crédito salvo aquellas que les faciliten el acceso a los inmuebles y a la documentación necesaria. Cualquier comunicación distinta a la mencionada que reciba, principalmente la destinada a recibir un encargo de informe de valoración, será derivado hacia el departamento encargado de esta labor y eliminará la posibilidad de que pueda ser realizado el trabajo de valoración por este profesional.

c Limitaciones de los directivos, administradores y accionistas.- Krata S.A. autoriza a sus directivos, administradores y accionistas a mantener contactos con las unidades responsables de homologar los servicios de tasación de las entidades de crédito con el fin de presentar los servicios de la sociedad, sin que tales contactos signifiquen en ningún caso ejercer ningún tipo de influencia sobre los profesionales en lo que afecta a los resultados los informes de tasación.

d Relación con las entidades de crédito y otras personas físicas o jurídicas que formen parte del grupo de influencia de Krata S.A.- La relación de Krata S.A. con las entidades de crédito y otras personas físicas o jurídicas que formen parte del grupo de influencia estará marcada por la independencia, no admitiendo trabajos o instrucciones que puedan menoscabarla prevaleciendo siempre los criterios técnicos en la redacción de los informes y se limitará, además de lo indicado en la letra precedente:

- A la recepción de encargos, la cual se canalizará a través e los conductos descritos en el presente reglamento.
- A la información sobre la trazabilidad del servicio, la cual se canalizará a través de los conductos descritos en el presente reglamento.
- A la entrega de los correspondientes informes de tasación, la cual se canalizará a través de los conductos descritos en el presente reglamento, sin ningún adelanto previo.

e Relación con la matriz y sociedades del grupo económico al que, en su caso, pertenezca la sociedad de tasación.- La relación de Krata S.A. con las personas físicas o jurídicas del grupo económico estará marcada por la independencia, no admitiendo trabajos o instrucciones que puedan menoscabarla prevaleciendo siempre los criterios técnicos en la redacción de los informes y se limitará, además de lo indicado en la letra c) precedente:

- A la recepción de encargos, la cual se canalizará a través e los conductos descritos en el presente reglamento.
- A la información sobre la trazabilidad del servicio, la cual se canalizará a través de los conductos descritos en el presente reglamento.
- A la entrega de los correspondientes informes de tasación, la cual se canalizará a través de los conductos descritos en el presente reglamento, sin ningún adelanto previo.

PRINCIPIOS GENERALES

5

El presente RIC asume como propio el contenido del Código Ético aprobado por la ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE ANÁLISIS DE VALOR, a la que pertenece la Sociedad 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.

6

La Sociedad considera que es fundamental que sus valoraciones y las valoraciones y demás trabajos de esa índole prestados por los profesionales y demás personas que presten sus servicios a la Sociedad gocen de plena confianza.

por parte de los usuarios directos de las valoraciones y de los restantes interesados en ellas.

Para ello asume como imprescindible que esos trabajos hayan sido proporcionados por la Sociedad disponiendo de la experiencia, habilidad profesional y juicio apropiados, a través de un ejercicio profesional esté libre de toda influencia indebida o sesgo.

Con esa finalidad se deberán respetar, al menos, los siguientes principios éticos, que se desarrollan más adelante:

- **Confidencialidad:** La Sociedad y los profesionales que le presten servicios mantendrán secreto profesional respecto la información obtenida como resultado de sus relaciones profesionales y de negocios, y no revelarán dicha información a terceros sin la autorización expresa del cliente a menos que exista una obligación legal o profesional de desvelar esa información. Tampoco podrá utilizar la información recibida para su beneficio.
- **Integridad:** La Sociedad y quienes le presten servicios serán directos y honestos en sus relaciones profesionales y de negocios y se guiarán por el mejor interés del cliente y, en el marco de la legislación del mercado hipotecario u otras que así lo exijan, por el interés público subyacente.

- **Independencia y objetividad:** La actuación de la Sociedad y de quiénes le presten servicios en el ámbito de su actividad de valoración se debe regir exclusivamente por criterios técnicos. La Sociedad no permitirá que los conflictos de interés, la influencia indebida o la parcialidad anulen o dañen seriamente su independencia profesional.
- **Competencia profesional:** La Sociedad dispondrá en todo momento de los medios técnicos y humanos necesarios para asegurar que sus clientes, obtienen una valoración basada 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:** La Sociedad y los profesionales que le presten sus servicios actuarán con diligencia en el cumplimiento de los encargos, respetando lo pactado y lo establecido legalmente, y los estándares propios de la profesión, tratando de evitar el descrédito de la profesión.
- **Transparencia:** El presente RIC figurará en la página WEB de la Sociedad y estará a disposición de cualquier cliente que lo solicite, excepto en aquellos apartados confidenciales o afectados por la política de protección de datos personales

ÁMBITO DE APLICACIÓN

7

Desde el punto de vista del **AMBITO MATERIAL:**

El RIC se aplicará a la tasación de bienes inmuebles que hayan de surtir efecto en el ámbito del mercado hipotecario, así como al resto de las valoraciones, sean de bienes inmuebles, muebles o intangibles que tengan como objeto atender encargos realizados por entidades financieras, sean estas bancos, cajas de ahorro, cooperativas de crédito, establecimientos financieros de crédito, instituciones de inversión colectiva, y sean éstas o no consideradas Grupo de Influencia. Así mismo, aplicará a los encargos de cualquier naturaleza procedentes de cualquier sociedad perteneciente al grupo de influencia o grupo económico que no sea entidad financiera, y a cualquier encargo de tasación de bienes inmuebles que hayan de surtir efecto en el ámbito del mercado hipotecario procedentes de cualquier cliente.

8

Desde el punto de vista del **AMBITO SUBJETIVO:**

El presente Reglamento resultará de aplicación a las siguientes personas físicas y jurídicas:

- a) La propia Krata S.A., representada por su consejo de administración.
- b) Las Sociedades del Grupo.
- c) Los Directores Generales, Directores funcionales, los miembros del Comité de Dirección y los miembros del Consejo de Administración de Krata, S.A.
- d) Cualquier otra persona que, por decisión del Consejo de Administración de Krata, S.A, de su Presidente o del Director General de Regulación y Seguimiento Normativo de la Compañía deba quedar incluida en el ámbito de aplicación del presente reglamento a la vista de las circunstancias concurrentes en cada caso.

REGLAS DE CONDUCTA

Confidencialidad:

9

El principio de confidencialidad obliga a todos los valoradores (entendiendo por tales la Sociedad 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 (Ver ANEXO) y, con carácter general, a abstenerse de:

- Divulgar fuera de la empresa 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
- utilizar información confidencial obtenida como resultado de relaciones profesionales y de negocio para su propio beneficio o el de un tercero.

10

Un 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.

11

Un valorador también habrá de mantener la confidencialidad de la información revelada por los potenciales clientes.

12

Un valorador habrá de mantener la confidencialidad de la información dentro de la empresa u organización empresarial.

La necesidad de cumplir con el principio de confidencialidad continúa incluso después de que haya finalizado la relación entre un valorador y su cliente o empleador. Cuando un profesional cambia de empleo o adquiere un nuevo cliente, el valorador tiene derecho a utilizar su experiencia previa. Sin embargo, el valorador no podrá usar o revelar ninguna información confidencial que haya 8 adquirido o recibido como resultado de una relación profesional o de negocios anterior.

13

La Sociedad adoptará las medidas apropiadas para asegurar que el personal a su cargo respeta la confidencialidad debida.

14

Los siguientes son 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:

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

También puede haber un deber profesional o derecho de revelar, cuando no esté prohibido por la ley, por ejemplo:

- para cumplir con la revisión confidencial de calidad de una organización profesional 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 intereses profesionales de un valorador en el marco de un procedimiento judicial, o para cumplir con normas técnicas y requisitos éticos exigibles.

15

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.

16

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.

Integridad:

17

La integridad supone trato justo 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.

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

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

18

Ni la Sociedad ni los profesionales que le presten servicios de valoración darán a los clientes, salvo por necesidad plenamente justificada, ningún tipo de opiniones previas sobre el valor de tasación de un bien específico, tales como estimaciones o valoraciones orientativas, que pudieran posibilitar el arbitraje en la selección de un valorador.

Ello no afectará:

- a las tasaciones en sentido estricto, es decir, a las sometidas a los estándares generalmente aceptados (Orden ECO; RICS; TEGOVA), ni a los posibles contactos que puedan establecerse con un cliente en el marco de un encargo de esa naturaleza.
- A las valoraciones individuales de carácter automático que se ofrezcan por internet (on line), que, a tal efecto se especifica en el propio informe que se trata de una valoración automática de base matemático-estadística y por tanto que no compromete a la sociedad en caso de un encargo formal posterior.
- A las valoraciones estadísticas enmarcadas en la masiva de una cartera;
- A las valoraciones previas enmarcadas en una consultoría sobre un determinado proyecto u operación inmobiliaria.
- A las estimaciones generales sobre los precios en un determinado entorno territorial o funcional.

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

19

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

El Registro estará a cargo de la Dirección de Regulación y Seguimiento Normativo y de su contenido se informará regularmente al 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.

20

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 dicha normativa o 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.

Independencia y Objetividad:

21

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 el Anexo), los afectados por dichas normas deberán rechazar o abandonar el encargo de valoración de que se trate. Además, la Sociedad 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 Las profesionales a través de los cuáles se canalice un determinado encargo de valoración por parte de un cliente no podrá participar en la del bien al que se refiera dicho encargo.
- b Los directivos y empleados dedicados a labores comerciales no podrán actuar como valoradores.
- c 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.

- d Ni los accionistas de sociedades de tasación 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 de las unidades administrativas centralizadoras receptoras, emisores y de seguimiento de los encargos
- e 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.

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

22

En otras circunstancias es imposible definir y prescribir todas las restantes situaciones en que un valorador puede quedar expuesto a factores que amenacen su objetividad. Algunas de esas amenazas son imposibles o muy difíciles de mitigar; cuando éste sea el caso, el valorador también debe rechazar o abandonar el encargo.

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.

En especial, ni la Sociedad, ni sus profesionales, aceptarán directrices, instrucciones, recomendaciones, presiones o informaciones relevantes de cualquier tipo de los clientes, especialmente las procedentes de personas físicas o jurídicas que formen parte de los grupos económico o de influencia o de los directivos o empleados de aquellas, en relación con la actividad de tasación y, particularmente, con el resultado de ésta. Se considera relevante cualquier información que pudieran orientar el resultado de la valoración, tales como, en los casos de valoraciones que puedan tener efectos frente a terceros distintos del propio cliente, la relativa al importe del préstamo que pudiera concederse para la adquisición o financiación de bien o la del precio pactado para la compraventa futura del bien.

23

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; o
- la actuación de un valorador al servicio de parte interesada y como experto en un mismo asunto.

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 cliente y de la viabilidad de eliminar o reducir la amenaza a la imparcialidad a un nivel aceptable. En algunos casos la implicación previa en un inmueble no presenta ninguna amenaza a la objetividad y, por el contrario, el conocimiento que proporciona permite aumentar la capacidad del valorador para dar una opinión rigurosa e imparcial.

24

Para decidir si una situación de este tipo crea una amenaza no salvable a la objetividad, un valorador debe reconocer que con frecuencia otros consideran o 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.

25

Ejemplos de otras salvaguardas para evitar o reducir el sesgo o la percepción de sesgo 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; y
- desvelar cualquier relación que le proporcione ingresos de un cliente al tercero que pueda soportar los efectos de la valoración.

26

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.

27

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.

28

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 este Código.

29

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

30

Los honorarios de la valoración no dependerán, de manera esencial, de cuál fuera 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, los clientes deben ser conscientes de ello.

31

El precio de las tasaciones, con independencia de que el encargo provenga de personas físicas o jurídicas de los grupos económicos o de influencia, o de personas físicas o jurídicas sin vinculación alguna con los mencionados grupos, se establecerá de igual forma en cumplimiento de los criterios generales.

32

Las remuneraciones de los directivos, empleados y profesionales de la Sociedad de no están vinculados a los de empresas distintas de la Sociedad, y en especial no lo están a los de las personas físicas o jurídicas de su grupo de influencia o de aquellas sociedades de su grupo económico a las que se prestan servicios.

33

Los accionistas, consejeros, u otros directivos de Krata no prestarán sus servicios como profesionales tasadores, vinculados o no, excepto los directores que pertenezcan al área técnica.

En el caso de directores adscritos al área técnica que presten sus servicios como profesionales tasadores, el control técnico y supervisión de dichas valoraciones corresponderá a un panel técnico formado por al menos otro director o experto de la mencionada área. El ejercicio de sus funciones como profesionales tasadores se realizará en estricto cumplimiento de los principios generales de competencia profesional, confidencialidad, objetividad e independencia recogidos en el Reglamento Interno de Conducta, sometiéndose tanto a las incompatibilidades establecidas en el citado Reglamento como a las reguladas en los artículos 11 y 13 del RD 775/1997 sobre Régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación.

Todos ellos, al igual que el resto de la organización, evitarán en todo momento los conflictos de interés, especialmente en el ejercicio de las mencionadas funciones como tasador, sometiéndose en caso de duda al arbitrio del responsable de cumplimiento del RIC.

34

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 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.

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

Competencia profesional:

35

La Sociedad actuará en todo momento, respecto de cualquier encargo de valoración:

- Disponiendo del adecuado conocimiento del mercado en el que se comercialice el bien a valorar, de acuerdo con lo previsto en la Disposición adicional segunda de la Orden 805/2003,
- Asegurando el cumplimiento uniforme de las normas de valoración aplicables tal y como exige la disposición citada anteriormente; y
- Manteniendo los restantes conocimientos y habilidades profesionales en la medida necesaria para garantizar que los clientes reciben un servicio profesional diligente y competente.
- 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.
- Asumiendo los estándares profesionales que, sobre medios técnicos y humanos, aprobó en julio de 2013, la Asociación Española de Análisis de Valor.

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.

36

El mantenimiento de la competencia profesional requiere una conciencia continua y una comprensión de la relevancia de la evolución técnica, profesional y empresarial. Un continuo desarrollo profesional permite a un valorador desarrollar y mantener sus capacidades para actuar de manera competente en un entorno profesional.

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

37

Un valorador habrá de tomar medidas razonables para garantizar que las personas que trabajan bajo su autoridad, o que le prestan su colaboración, tienen una capacidad profesional y una formación adecuadas, y que soportan siempre, sea cual sea el ámbito o alcance de su trabajo, una supervisión o control apropiados.

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

38

Krata S.A. solo admitirá encargos para cuya realización posea de la debida cualificación, para lo cual contará con profesionales especializados y con los medios técnicos necesarios, además de experiencia en la valoración de bienes del mismo tipo o en la zona geográfica donde los bienes a valorar se ubiquen o bien en otros mercados locales que puedan ser asimilables.

Krata S.A. tiene establecido un sistema de asignación de tasaciones descentralizado en cada una de sus oficinas territoriales, de tal forma que en cada una de ellas se asignan aquellas cuya ubicación coincide con el ámbito territorial de influencia de cada oficina. Los criterios que priman en dichas asignaciones, para todo tipo de clientes, son completamente objetivos, incidiendo en la capacidad técnica de cada profesional, experiencia, preparación, titulación y ubicación geográfica. Los criterios que tiene establecidos Krata S.A. para asignar las tasaciones originadas por personas físicas o jurídicas de los grupos económico o de influencia, serán idénticos a los utilizados para la asignación de las encargadas por el resto de los clientes.

Para ello Krata dispone de un documento o sistema en el cual consta la cualificación de cada uno de los profesionales y una descripción de los medios técnicos de los que dispone.

Los criterios de asignación son:

- Existencia de antecedentes en el mismo código postal o área homogénea de al menos 5 valoraciones realizadas por Krata en un periodo de 18 meses.
- La competencia técnica del total de la red se evalúa semestralmente por parte de la DT, que asigna una cualificación por cada técnico, con independencia de la territorial a la que pertenece.

Comportamiento Profesional:

39

Que implica actuar con la diligencia debida al caso, entregando el trabajo puntualmente de acuerdo con lo pactado o 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.

40

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

41

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 del público en general, y que podrían desacreditar su propia reputación y la de la profesión en general.

42

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 poseer, o la experiencia que han adquirido;
- no harán referencias denigrantes o comparaciones sin fundamento con el trabajo de otros.

43

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.

44

Ni la Sociedad 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 insignificantes. En particular, no aceptarán ningún tipo de obsequio en efectivo.

45

Cuando un valorador contrate los servicios de colaboradores para un trabajo determinado, deberá asegurarse de que cuentan con la capacidad apropiada y destacar su grado de participación en el trabajo.

46

En el caso de que algún accionista de Krata S.A. posea intereses específicos en la promoción o comercialización de bienes inmuebles, o en actividades análogas, no podrá intervenir directa o indirectamente en la tasación de esos bienes, ni conocer el resultado de dicha tasación antes de que esta se facture y entregue. Para controlar este tipo de conflicto de interés se generará en el sistema informático un grupo de encargos específico, de tal forma que se identifiquen desde el momento inicial, evitando la transmisión de este tipo de información, tanto de forma automatizada como personal.

CUMPLIMIENTO DEL RIC

47

La Sociedad deberá respetar estrictamente las reglas de conducta establecidas en este Reglamento y exigirá a los profesionales que les presten sus servicios, análogo respecto de las que les afecten.

48

A fin de asegurar el perfecto conocimiento y cumplimiento de sus disposiciones, el presente Reglamento será divulgado entre todos los empleados y profesionales que presten sus servicios a la Sociedad y se requerirá la acreditación de su conocimiento en su expediente personal.

En el caso de los sujetos contemplados en el ámbito de este RIC, son responsables del cumplimiento del RIC en su ámbito funcional, y por lo tanto, les serán aplicables las penalizaciones en caso de incumplimiento.

Así mismo, la Sociedad evaluará de manera continuada el cumplimiento de las presentes reglas de conducta de los profesionales que prestan servicios de valoración, investigando y resolviendo cualquier queja que pueda recibir el Servicio de Atención al Cliente de la Sociedad sobre ellos. Dicha evaluación será igual de importante que la del desempeño técnico de los profesionales a la hora de mantenerlos activos en la Sociedad.

Los incumplimientos del RIC en los sujetos se podrán calificar como leves, graves y muy graves:

- 1.** Se considerará infracción muy grave: La reiteración de una o más de una infracción grave en un periodo de 6 meses, siempre que ésta haya sido penalizada.
- 2.** Se consideran infracciones graves:
 - A- La resistencia, negativa u obstrucción a la labor de supervisión del Responsable del Cumplimiento del Reglamento Interno.
 - B- Las infracciones leves reiteradas 3 veces por el mismo motivo en un periodo de un año, siempre que hayan sido penalizadas.
- 3.** Se considerarán infracciones leves:
 - A- El incumplimiento del régimen de incompatibilidades establecido en el punto 21 del RIC.
 - B- El incumplimiento de las obligaciones de confidencialidad y secreto establecidas en el punto 9 a 16 del RIC.
 - C- El incumplimiento de las Normas de Conducta en cuanto a integridad establecidas en los puntos 17 a 20 del RIC.
 - D- El incumplimiento de las normas de Comportamiento profesional establecidas en los puntos 39 a 46 del RIC.
 - E- las acciones y omisiones que supongan un incumplimiento del RIC no recogidas en los apartados anteriores.

Las penalizaciones para infracciones graves y muy graves, requerirán, para su imposición, de procedimiento sancionador instruido al efecto, en el cual se dará audiencia al interesado.

Se iniciará a propuesta del Responsable del Cumplimiento del REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA, si éste fuera el infractor se iniciará a propuesta del Consejo de Administración de la Sociedad.

Se le comunicará por escrito al interesado, en el cual se detallarán los hechos imputados y la propuesta de penalización, dándole un plazo de diez días para efectuar alegaciones y proponer pruebas.

A la vista de las alegaciones y una vez practicadas, en su caso, las pruebas propuestas, se impondrá la penalización que corresponda si los hechos se consideraran finalmente acreditados.

Estas penalizaciones, independientemente de las sanciones que correspondan en aplicación de la normativa vigente que corresponda y de otras acciones legales que pudieran iniciarse, serán:

- a** Para las Infracciones Muy Graves.- Suspender de empleo y sueldo hasta un máximo de 3 meses
- b** Para las Infracciones Graves.- dejación de las funciones que está realizando durante un periodo de entre 1 semana y un mes
- c** Para las Infracciones Leves.- Amonestación por escrito.

Lo anterior lo es sin perjuicio de los daños y perjuicios, u otras acciones, que puedan exigirse a empleados y profesionales que incurran en responsabilidad personal por incumplimiento de las disposiciones del presente RIC.

49

El órgano interno encargado de aprobar el presente reglamento, tal y como se indica en el punto 2, nombrará el llamado Responsable del Cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta, cargo que será ocupado por el Director General de Regulación y Seguimiento Normativo.

50

Con el fin de realizar un seguimiento sistemático del grado de cumplimiento del presente reglamento, así como para poder valorar la eficacia en la implantación de sus disposiciones en la preservación de la independencia de Krata S.A, el Responsable del Cumplimiento del presente Reglamento, tomará las medidas necesarias para que se cumplan dicho reglamento y para informar a los órganos que se establezcan de los aspectos más importantes relativos a las amenazas a la Independencia y los Conflictos de Interés detectados en el período que se establezca.

Adicionalmente cualquier duda sobre la posible existencia de un conflicto de intereses deberá ser comunicada al Responsable del Cumplimiento del REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA con anterioridad a la realización de la misma, con expresión de fecha prevista, tipo de inmueble, finalidad prevista y causas que lo motivan y deberá ser analizada y resuelta en el plazo máximo de quince días.

El Responsable del Cumplimiento del REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA podrá consultar con el Secretario del Consejo de Administración de Krata SA. si la persona/s pertenece al mismo, antes de adoptar cualquier decisión que pudiera resultar afectada por dicho conflicto de intereses.

Una vez comunicada la incidencia por alguna persona sometida a este Reglamento Interno de Conducta, se dictaminará la realización de la tasaciones en condiciones normales, establecerá las pautas de salvaguarda para la independencia de la opinión de Krata SA, o en su caso, denegará la realización de dicho trabajo.

Se llevará un registro de las operaciones en las cuales se establezcan las condiciones necesarias para salvaguardar la independencia de criterio y un registro de las operaciones denegadas.

51

El Consejo de Administración encargará periódicamente, y al menos una vez cada 3 años, una auditoría sobre los procedimientos que tengan por objeto asegurar el cumplimiento de las disposiciones del RIC y, en particular, la eficacia del presente Reglamento en la preservación de la independencia de la Sociedad.

52

Los controles y auditorías internas de las áreas comerciales y operativas del grupo económico al que pertenece Krata S.A., se realizarán de forma independiente de los que se efectúen sobre la sociedad o servicio de tasación. Para ello se tendrá en cuenta estos criterios:

- a** Serán realizadas por personas físicas o jurídicas diferentes e independientes entre sí.
- b** La dependencia jerárquica de dichas personas será diferente.

anexo

PARTICULARES DEL REAL DECRETO 775/1997, DE 30 DE MAYO, SOBRE EL RÉGIMEN JURÍDICO DE HOMOLOGACIÓN DE LOS SERVICIOS Y SOCIEDADES DE TASACIÓN:

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.

anexo

ARTÍCULO 10 – INCOMPATIBILIDADES DE LOS SERVICIOS DE TASACIÓN

Sin perjuicio de lo establecido en otras normas específicas, los servicios de tasación no podrán valorar bienes propiedad de personas físicas o jurídicas con las que no puedan razonablemente mantener una posición de independencia que menoscabe la objetividad de la tasación.

En particular, deberán abstenerse de valorar los bienes propiedad:

- a** De la propia entidad de crédito a la que pertenezcan o de sociedades que formen grupo con aquélla.
- b** De los accionistas de la entidad de crédito a la que pertenezca el servicio de tasación, siempre que aquéllos participen directa o indirectamente en su capital social o tengan derecho de voto en un porcentaje superior al 1 por 100.
- c** De los administradores, directivos o asimilados.
- d** De los familiares hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad de las personas citadas en las dos letras anteriores.

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.

anexo

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 12 – OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES

1

Las sociedades de tasación homologadas y las entidades de crédito con servicios de tasación homologados deberán:

1. ° Contar con un registro interno en el que habrán de inscribir los profesionales con que cuenten para prestar los servicios de tasación. Dicho registro contendrá, al menos, los siguientes datos:

- a** Identificación del profesional.
- b** Acreditación de su titulación y de su relación profesional con la entidad.
- c** Historial profesional que acredite su experiencia en la actividad de tasación.

anexo

2. ° Presentar en el Banco de España:

- a** Copia compulsada del título o documento de inscripción en el Colegio correspondiente de los profesionales vinculados.
- b** Historial de los mencionados profesionales.
- c** Documento justificativo de la relación profesional entre la entidad y dichos profesionales.
- d** Las bajas de los mismos, así como sus sustituciones, con los documentos correspondientes.

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 cualesquiera 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.