



REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA


Página 1 de 12

Revisión: 03

Fecha: 30/11/16

0. ÍNDICE

1. Circunstancias que generan la obligación legal de contar con el presente reglamento
2. Principios y objetivos que lo inspiran
3. Ámbito material del reglamento
4. Ámbito subjetivo del reglamento
5. Consecuencias por incumplimiento de las disposiciones del reglamento
6. Detalle del marco de la relación profesional, financiera u operativa de la sociedad con:
 - a) Grupo de influencia
 - b) Grupo económico
 - c) Unidades productivas (No técnicas) de la sociedad
7. Persona responsable del servicio de tasación
8. Consejo de administración
9. Detalle de las incompatibilidades aplicables. Control y seguimiento
10. Procedimientos por los que se asegura que las actuaciones en el ámbito de nuestra actividad se rigen exclusivamente por criterios técnicos
11. Procedimiento por el que se asegura que nuestros profesionales tasadores no aceptarán influencias de ningún tipo en la actividad de tasaciones
12. Procedimientos por los que se aseguran las obligaciones de secreto dispuestas
13. Código de prevención de conflictos de interés con clientes
14. Otros contenidos
15. Anexos

	REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA	
		Página 2 de 12
		Revisión: 03
		Fecha: 30/11/16

1. CIRCUNSTANCIAS QUE GENERAN LA OBLIGACIÓN LEGAL DE CONTAR CON EL PRESENTE REGLAMENTO

El presente Reglamento se elabora en cumplimiento de la circular 7/2010 del Banco de España

Arco Valoraciones, S.A., sociedad de tasación inscrita en el Registro de Entidades del Banco de España, código 4416, viene manteniendo un reglamento interno de conducta que completa en la presente versión, tras la publicación de la circular 3/2014 de 30 de Julio

2. PRINCIPIOS Y OBJETIVOS QUE LO INSPIRAN

En Arco Valoraciones entendemos que la independencia debe ser una de las pautas de actuación de toda sociedad de tasación.

De acuerdo a la Ley 2/1981 la conducta que deben seguir las sociedades de tasación deben favorecer la independencia de la actividad de tasación y evitar conflictos de interés, reflejándose en el presente reglamento de conducta.

Para Arco Valoraciones la independencia no se considera únicamente con respecto a los intereses de los accionistas de la sociedad de tasación sino en todas las actuaciones de la sociedad, es decir además de respecto a los propietarios, respecto a los clientes y a terceros implicados.

La independencia, evitando conflictos de interés, junto con la objetividad, transparencia, rigor técnico, cumplimiento la normativa vigente, y el respeto al secreto profesional cuando así proceda, deben ser las pautas de actuación de la sociedad tasadora

La presente versión del Reglamento Interno de Conducta de Arco Valoraciones se basa en lo establecido en la Norma quinta de la Circular 3/2014 del Banco de España, y ha sido aprobado por nuestro Comité de Calidad

3. ÁMBITO MATERIAL DEL REGLAMENTO

El presente Reglamento resulta de aplicación al conjunto de la actividad de la sociedad, y no sólo exclusivamente a la que tiene como objeto la tasación de bienes inmuebles que hayan de surtir efecto en los casos a que se refiere el artículo 1 del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación.

	REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA	
		Página 3 de 12
		Revisión: 03
		Fecha: 30/11/16

4. ÁMBITO SUBJETIVO DEL REGLAMENTO

El código de conducta que refleja el presente reglamento, el cual incluye su régimen de penalizaciones, es de aplicación a todo el personal de Arco Valoraciones, esto es: profesionales (sean o no vinculados), miembros del Consejo de Administración, resto de empleados y representantes.

5. CONSECUENCIAS POR INCUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO

Se establecen en función del grupo de personas, al que corresponda el responsable del incumplimiento:

- Profesionales vinculados: Apertura de expediente laboral por falta grave/leve
- Profesionales no vinculados: Finalización de la relación mercantil
- Resto de empleados: Apertura de expediente laboral por falta grave/leve


6. DETALLE DEL MARCO DE LA RELACIÓN PROFESIONAL, FINANCIERA U OPERATIVA DE LA SOCIEDAD CON:

a) Grupo de influencia

La relación de Arco Valoraciones con cada uno de los posibles grupos de influencia (entendidos como tales aquellas entidades de crédito por si solas o entidades de crédito agrupadas en un solo grupo económico, cuya relación de negocio total con Arco Valoraciones represente, individualmente o en su conjunto, al menos un 10% de los ingresos totales de la sociedad) queda estipulada en el Manual de Actuación por clientes de Arco Valoraciones (puntos 3 a 15) que se adjuntan como anexo al presente reglamento.

b) Grupo económico

Arco Valoraciones no pertenece a ningún grupo económico en los supuestos contemplados en el artículo 42 del Código de Comercio. No hay una sociedad que pueda ejercer influencia sobre: la mayoría de derechos de voto, ni la facultad de nombrar ni sustituir a ningún miembro del CA, ni que pueda disponer en virtud de acuerdos celebrados con terceros de la mayoría de derechos de voto, o que haya designado con sus votos, o esté en disposición de hacerlo, la mayoría de los miembros del CA.

	REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA	
		Página 4 de 12
		Revisión: 03
		Fecha: 30/11/16

c) Unidades productivas (No técnicas) de la sociedad

En cuanto a las unidades y cargos de Arco Valoraciones que canalizan la recepción de los encargos, la información de los servicios prestados y la entrega de los correspondientes Informes de tasación, se adjuntan en el apartado anexos, nuestras normas al respecto: extracto de la versión vigente del Manual de Actuación por clientes de Arco Valoraciones (puntos 1.1 a 1.4. Servicios prestados a los clientes) y Procedimiento de Calidad (PG-16 Preservación del Producto ED04, puntos 5.3 y 6, y Registro FPG-16/02 Libro de Salida)

Queda especificado que la tarea de aceptación e inserción de solicitudes en nuestro sistema, paso previo imprescindible para su posterior asignación al profesional redactor del informe de tasación, está centralizado en el departamento de solicitudes de Arco Valoraciones

Asimismo, la entrega de los informes y certificados de tasación están centralizados, bajo la responsabilidad del Responsable de Administración de Arco Valoraciones

7. PERSONA RESPONSABLE DEL SERVICIO DE TASACIÓN

Se identifica al responsable del servicio de tasación, en la persona de Guillermo Martinez Amoros

Arco Valoraciones dispone de un comité de validación, presidido por el responsable del servicio de tasación, que controla y valida, si procede, las tasaciones que en función de su tipología, caracterización o valor se considere que su validación no debe realizarse por un técnico de control, y toda tasación en la que su ejecución participe un miembro de su servicio técnico de control.

8. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Está compuesto por:

- Esteban Fernández Romero. Presidente del Consejo
- Antonio Segura Martínez. Consejero Delegado
- Antonio Amat Reyero. Secretario del Consejo y Consejero
- Carlos Fernández Martín. Consejero

	REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA	
		Página 5 de 12
		Revisión: 03
		Fecha: 30/11/16

9. DETALLE DE LAS INCOMPATIBILIDADES APLICABLES. CONTROL Y SEGUIMIENTO

Se detallan las incompatibilidades aplicables recogidas en el artículo 6 y 13 (relativa a los profesionales) del Real Decreto 775/1997, así como otras incompatibilidades que, con carácter adicional a aquellas, resulten de aplicación a Arco Valoraciones, a los tasadores vinculados, a los restantes tasadores, a sus consejeros y directivos y al resto de empleados.

Específicamente:

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 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.

	REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA	
		Página 6 de 12
		Revisión: 03
		Fecha: 30/11/16

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.

Asimismo se establecen las siguientes medidas, respecto a otras incompatibilidades establecidas:

- Los consejeros de Arco Valoraciones con funciones ejecutivas no pueden 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.
- Los consejeros de Arco Valoraciones 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.
- Se anexa el Procedimiento de Validación, mediante el cual queda asegurado que todo el departamento de validación de tasaciones remitidas por los profesionales (así como su responsable) está separado de los servicios comerciales y operativos de Arco Valoraciones
- Se asegura la no existencia de trato directo de Arco Valoraciones ni de sus profesionales con aquellos empleados y directivos de las sociedades de los grupos económicos o de influencia que presten sus servicios para las unidades que, sin competencias específicas en el análisis o la gestión de riesgos están relacionados con la concesión o comercialización de los préstamos o créditos hipotecarios, mediante la aplicación de lo contenido en el Manual de Actuación por clientes de Arco Valoraciones (puntos 1.1 a 1.4. Servicios prestados a los clientes)

	REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA	
		Página 7 de 12
		Revisión: 03
		Fecha: 30/11/16

10. PROCEDIMIENTOS POR LOS QUE SE ASEGURA QUE LAS ACTUACIONES EN EL ÁMBITO DE NUESTRA ACTIVIDAD SE RIGEN EXCLUSIVAMENTE POR CRITERIOS TÉCNICOS

Arco Valoraciones cuenta con una estructura organizativa adecuada, con líneas de responsabilidad bien definidas, transparentes y coherentes, así como con procedimientos eficaces de identificación, gestión, control y comunicación de los riesgos a los que estén o puedan estar expuestas y, en especial, de aquellos que puedan comprometer su independencia y la calidad de sus tasaciones. Se adjunta el organigrama de Arco Valoraciones.

Se delimitan los distintos grupos de sujetos (profesionales tasadores, miembros del órgano de administración, resto de empleados o representantes, etc.) a los que resulta de aplicación.

11. PROCEDIMIENTO POR EL QUE SE ASEGURA QUE NUESTROS PROFESIONALES TASADORES NO ACEPTARÁN INFLUENCIAS DE NINGÚN TIPO EN LA ACTIVIDAD DE TASACIONES

Se disponen los mecanismos y procedimiento que favorezcan la independencia entre los profesionales que realizan las tasaciones y los encargados del control de estas. Las tasaciones en las que en su ejecución participen técnicos de control deberán ser controladas y validadas por un comité de validación presidido por el responsable del servicio técnico de validación de la sociedad.

Asimismo se dispone de procedimientos de evaluación de las capacidades profesionales de los técnicos que realizan las tasaciones y los encargados del control de estas, con la finalidad de identificar las especialidades para las que estén más cualificados, en función de su condición profesional requerida (Ver anexos, Procedimiento PG-12, de evaluación de tasadores, contratación y seguimiento)

12. PROCEDIMIENTOS POR LOS QUE SE ASEGURAN LAS OBLIGACIONES DE SECRETO DISPUESTAS

Expresión de las obligaciones de secreto que incumben a Arco Valoraciones, a sus administradores o directivos, profesionales y empleados recogidas en el artículo 11 del R.D.



REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA

Página 8 de 12

Revisión: 03

Fecha: 30/11/16

775/1997 de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación (ver también anexo Procedimiento de Calidad PG-16 Preservación del Producto):

Artículo 11 Obligaciones de secreto

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



REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA

Página 9 de 12

Revisión: 03

Fecha: 30/11/16

13. CÓDIGO DE PREVENCIÓN DE CONFLICTOS DE INTERÉS CON CLIENTES

En lo que afecta a la prevención de conflictos de interés, se regula las relaciones entre los profesionales tasadores, vinculados o no, y los clientes así como los criterios sobre rechazo de regalos u obsequios de clientes que pudieran comprometer su independencia y prohibición de que los profesionales tasadores mantengan comunicación directa con los clientes en relación con el valor del bien a tasar.

En relación con lo indicado en el punto anterior, se canaliza toda comunicación con los clientes (salvo las estrictamente precisas para facilitar el acceso al bien que haya de ser tasado) a través de representantes de la sociedad que no intervienen en la valoración de los bienes, quedando expresamente prohibida la aceptación de cualquier tipo de regalos u obsequios de clientes.

Asimismo, se evita el trato directo de los profesionales tasadores de la sociedad con aquellos empleados o directivos de las entidades de crédito que prestan sus servicios para las unidades encargadas de la concesión o comercialización de los préstamos o créditos hipotecarios. Dichas comunicaciones se establecen únicamente a través de nuestro departamento de solicitudes.

En línea con lo dispuesto en el artículo 6 del Real Decreto 775/1997, Arco Valoraciones se abstendrá de valorar:

- *Los bienes propiedad de los administradores y altos directivos (así como sus familiares directos) de sociedades de su mismo grupo.*
- *Los bienes propiedad de sociedades en las que los altos cargos de la propia sociedad de tasación ostenten a su vez el cargo de administrador o alto directivo.*
- *Las aportaciones no dinerarias a empresas del grupo o a sociedades en que los propios administradores, altos directivos o accionistas significativos de la sociedad de tasación tengan a su vez una participación significativa.*

Se elegirá siempre al tasador más adecuado para cada valoración, en función de parámetros de calidad técnica y servicio, que permita la comparación de la calidad de los servicios prestados por los distintos profesionales.

14. OTROS CONTENIDOS

- a) Es política de Arco Valoraciones que las remuneraciones de todos sus directivos, administradores y empleados nunca queden vinculadas a los resultados de las personas físicas o jurídicas de su grupo de influencia si lo hubiera o de aquellas sociedades de su grupo económico a las que presten servicio



REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA

Página 10 de 12

Revisión: 03

Fecha: 30/11/16

- b) Las remuneraciones de de los miembros y responsables del servicio de tasación tan sólo admiten variables en función de su productividad con la totalidad de los clientes y en cualquier caso nunca en relación al resultado/importe de la valoración
- c) 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.
- d) Ni la Sociedad ni los profesionales que le presten servicios de valoración darán a los clientes, salvo por necesidad plenamente justificada, ningún tipo de opiniones previas sobre el valor de tasación de un bien específico, tales como estimaciones o valoraciones orientativas, que pudieran posibilitar el arbitraje en la selección de un valorador.

Ello no afectará:

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

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

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



REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA

Página 11 de 12

Revisión: 03

Fecha: 30/11/16

El Registro estará a cargo del Comité de Validación 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.

- e) La red de profesionales (vinculados y no vinculados) de Arco Valoraciones asegura toda cualificación necesaria para afrontar, en cualquier punto de España, cualquier tipo de encargo.
- f) En Arco Valoraciones existe un único procedimiento de asignación de las tasaciones, sean de personas físicas o jurídicas de los grupos económico o de influencia, o no. Todo ello viene establecido en el Manual de Actuación por clientes de Arco Valoraciones, y en la Instrucción Técnica IT-01 Proceso de realización de la Tasación.
- g) Existe un registro en el que figuran identificadas aquellas sociedades en que intervengan los accionistas de Arco Valoraciones, S.A. con el propósito de impedir la alta de cualquier tipo de encargo de valoración o tasación para dichas sociedades o para los accionistas directamente.
- h) Cualquier profesional, empleado, directivo y administrador de Arco Valoraciones puede dar de alta en nuestro sistema una incidencia sobre, entre otros campos, incumplimientos del presente Reglamento Interno de Conducta. Dichas incidencias llegan automáticamente a la dirección de la sociedad para dirimir las posibles consecuencias de dicho incumplimiento, generando una incidencia en la intranet de la compañía que debe ser resuelta y cerrada por el responsable a quien vaya dirigida. Dichas incidencias y su resolución quedarán registradas en el sistema de aseguramiento de la calidad, asegurando en su medida asimismo un mayor grado de independencia de la sociedad.
- i) El sistema de auditorías internas de Arco Valoraciones (se adjunta el procedimiento PG-19 Auditorías Internas) realiza de forma independiente las de las áreas comercial y la operativa, de las del resto de la compañía.
- j) Ninguno de los accionistas o consejeros de la sociedad de tasación, u otros directivos de Arco Valoraciones, prestan servicios como profesionales tasadores, vinculados o no, y si ocasionalmente se diera, la tasación sería revisada por otro profesional tasador de la sociedad que en ningún caso podrá ser directivo, accionista o consejero de la sociedad de tasación de Arco Valoraciones
- k) El presente Reglamento de Conducta Interna de Arco Valoraciones está íntegramente en la página de inicio de la intranet de la sociedad, a la cual acceden todos los empleados, profesionales (vinculados y no vinculados) de Arco Valoraciones



REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA

Página 12 de 12

Revisión: 03

Fecha: 30/11/16

15. ANEXOS

- Manual de Actuación por clientes de Arco Valoraciones
- Procedimiento PG-16 Preservación del Producto
- Instrucción Técnica IT-01 Proceso de realización de la Tasación
- Procedimiento PG-19 Auditorías Internas
- Procedimiento de Validación
- Organigrama de Arco Valoraciones
- Procedimiento de Calidad PG-12, de evaluación de tasadores, contratación y seguimiento