

REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA DE INMOSEGUROS TASACION, S.A.U.

Sociedad de Tasación homologada e inscrita en el registro especial del Banco de España con el número 4359

ARTICULO 1	MARCO LEGAL
ARTICULO 2	FINALIDAD DEL REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA
ARTÍCULO 3	ÁMBITO DE APLICACIÓN
ARTÍCULO 4	MARCO PROFESIONAL
ARTÍCULO 5	PRINCIPIOS DE ACTUACIÓN / REGLAS DE CONDUCTA
ARTÍCULO 6	RÉGIMEN DE INCOMPATIBILIDADES
ARTÍCULO 7	DEBERES DE LA SOCIEDAD
ARTÍCULO 8	RESPONSABLE DEL SEGUIMIENTO DEL CUMPLIMIENTO DEL RIC
ARTÍCULO 9	RÉGIMEN DE REMUNERACIONES
ARTÍCULO 10	SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO
ARTICULO 11	PUBLICIDAD REGLAMENTO

Artículo 1.- Marco legal

Con la aprobación de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, se determinó la necesidad, para determinadas sociedades de tasación, de disponer de mecanismos adecuados para favorecer la independencia de la actividad de tasación y evitar conflictos de interés, incluyendo al menos en un Reglamento Interno de Conducta (en adelante “**RIC**” o “**Reglamento**”) que establezca las incompatibilidades de sus directivos y administradores y los demás extremos que a la entidad, atendiendo a su tamaño, tipo de negocio, y demás características, le resulten más adecuados.

La obligación de la aprobación de dicho Reglamento aplica solamente a aquellas sociedades de tasación que presten sus servicios a entidades de crédito de su mismo grupo, así como las sociedades de tasación cuyos ingresos totales deriven, en el período temporal que reglamentariamente se establezca, al menos en un 25 % de su relación de negocio con una entidad de crédito o con el conjunto de entidades de crédito de un mismo grupo. Por tanto, el presente RIC tiene, en el caso de Inmoseguros Tasacion, S.A.U. (en adelante la “**Sociedad**” o “**Inmoseguros**”), carácter voluntario.

Asimismo, la modificación prevista para la Circular 7/2010 del Banco de España, se incluye la recomendación a todas las sociedades de tasación de disponer de un RIC que incluya normas adecuadas para favorecer la independencia de la actividad de tasación y evitar conflictos de interés.

Por otra parte, el marco legal que regula el cumplimiento de los deberes de independencia, incompatibilidad y secreto profesional es el Real Decreto 775/1997, de 30 de Mayo de Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación (en adelante, “**RD 775/1997**”).

En cuanto al contenido, el Reglamento procurar recoger el contenido mínimo dispuesto en la Norma quinta de la Circular 7/2010, de 30 de noviembre, añadida según indica la Circular 3/2014, de 30 de julio, en su Norma primera.

El presente Reglamento ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 18 de marzo de 2015, habiendo sido aprobada su última modificación por el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 23 de febrero de 2017.

Artículo 2.- Finalidad del Reglamento Interno de Conducta

Inmoseguros Tasacion, S.A.U., es una sociedad de tasación constituida al amparo de la Ley 2/1981, de 25 de marzo de Regulación del Mercado Hipotecario, y el Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo sobre Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación. La Sociedad fue constituida el 30 de Noviembre de 1988 e inscrita en el Registro de Entidades Tasadoras del Banco de España, con el número 4359, es una entidad cuyo objeto social exclusivo es la valoración de todo tipo de bienes inmuebles.

El presente RIC, con el fin de promover, mantener y reforzar la independencia de la sociedad y especialmente de sus administradores y directivos, tiene por objeto determinar las reglas a las que se somete la Sociedad como mecanismo de obligado cumplimiento para favorecer la independencia de la actividad de tasación y evitar conflictos de interés.

Tanto la aprobación del presente Reglamento como futuras modificaciones o desarrollo deberán ser sometidos a la aprobación del Consejo de Administración de la Sociedad.

El RIC será actualizado en función de futuras modificaciones y desarrollos normativos que afecten al mismo. Asimismo se actualizará en función de la observancia de la práctica diaria que ponga de manifiesto la adopción de nuevas o distintas medidas de la ya reguladas a efectos de

garantizar al máximo los deberes de independencia, incompatibilidad y secreto profesional que rigen la actividad de la Sociedad.

Artículo 3.- Ámbito de aplicación

Material

El presente RIC resulta de aplicación exclusivamente a la actividad que tenga como objeto la tasación de bienes inmuebles que hayan de surtir efecto en los casos a que se refiere el artículo 1 del RD 775/1997.

Subjetivo

El presente RIC es de aplicación a Inmoseguros Tasacion, S.A.U. así como a todos sus Consejeros, Directores, profesionales al servicio de la Sociedad, empleados y representantes de la Sociedad. (En adelante las "**Personas obligadas**").

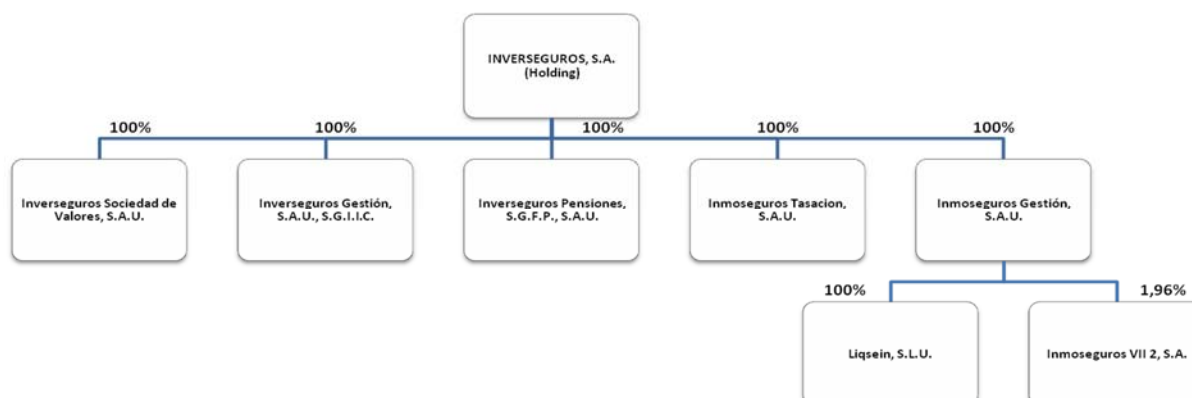
Los profesionales, ya sean vinculados o no, que ejerzan las actividades de valoración para la Sociedad cuya labor esté directamente relacionada con las actividades de la misma en la tasación de bienes inmuebles y valoración de cualquier clase de activos, están sujetos al presente RIC. A estos efectos, y conforme lo dispuesto en el RD 775/1997, tienen la consideración de:

- Profesionales: los arquitectos, aparejadores o arquitectos técnicos, cuando se trate de valorar fincas urbanas en todo caso, o solares e inmuebles edificados, y los ingenieros o ingenieros técnicos de la especialidad correspondiente, según la naturaleza del objeto de la tasación, en los demás casos.
- Profesionales vinculados: aquellos profesionales que, contando con una experiencia mínima de tres años en la actividad de tasación, hayan celebrado con la Sociedad, un contrato de naturaleza civil, mercantil o laboral con la finalidad de garantizar permanentemente la efectividad de los mecanismos de control interno necesarios para asegurar un adecuado conocimiento de la situación y condiciones del mercado inmobiliario sobre el que han de operar, el cumplimiento uniforme de las normas de valoración aplicables y la observancia de las obligaciones e incompatibilidades previstas en las disposiciones legales de aplicación.

Artículo 4.- Marco profesional

Grupo económico de la Sociedad

Inmoseguros Tasacion, S.A.U. pertenece al Grupo Dunas Capital Inverseguros, el cual está formado por las siguientes sociedades:



El capital social de Inverseguros, S.A. (Sociedad matriz) pertenece a un único accionista: Dunas Capital España, S.L. la cual, a su vez, está participada por accionistas que, directa o indirectamente, ostentan una participación superior al 10% de su capital social.

En el marco de la relación profesional y operativa de la Sociedad, se establece como persona responsable del Servicio de Tasación a Doña Mercedes Núñez Fernández, Subdirectora de la Sociedad.

Grupo de influencia de la Sociedad

El grupo de influencia de la Sociedad de tasación no incluye ninguna entidad de crédito. Además, en ningún caso deriva más del 10% de los ingresos totales de la sociedad de su relación de negocio con una entidad de crédito o conjunto de entidades de crédito de un mismo grupo.

Los balances de la Sociedad se revisarán regularmente con el fin de analizar dicha relación profesional con entidades de crédito y el cumplimiento de todas las disposiciones legales derivadas de la misma en conformidad con el artículo 3 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

Artículo 5.- Principios de actuación / Reglas de conducta

El objetivo perseguido por el presente RIC es (i) Cumplir con las obligaciones normativas que atañen a la Sociedad y (ii) establecer un marco general de principios de actuación profesional de la Sociedad, sus administradores y directivos y sus profesionales, empleados y representantes.

Los principios de actuación que rigen la actividad profesional de la Sociedad son los siguientes:

– Homologación

La Sociedad cuenta con homologación y consta inscrita en el Registro Especial de sociedades de tasación del Banco de España desde el 30 de Noviembre de 1988, con el número 4359. Asimismo la Sociedad nunca ha sido sancionada en el marco de su actuación profesional.

– Independencia

La Sociedad y las demás personas sujetas al cumplimiento del presente RIC, en especial, los profesionales que presten servicios de valoración, pueden estar expuestos a situaciones que perjudiquen su objetividad e independencia de criterio. Cuando esas situaciones impliquen que no se pueda razonablemente mantener una posición de independencia y quede menoscabada la objetividad de la valoración, deben rechazar o abandonar el encargo.

La actuación de la Sociedad y de quienes le presten servicios en el ámbito de su actividad de valoración se rige exclusivamente por criterios técnicos y profesionales. La Sociedad no permitirá que los conflictos de interés, la influencia indebida o cualquier otro riesgo de parcialidad en su actuación, puedan anular o dañar, en lo más mínimo, su independencia profesional. En este sentido, entre otros:

- La Sociedad no podrá valorar bienes, empresas o patrimonios propiedad de personas físicas o jurídicas con las que no pueda razonablemente mantener una posición de independencia en menoscabo de la objetividad de la tasación.

- Los Administradores, empleados y profesionales tasadores deben conocer y aplicar el presente RIC al objeto de prevenir conflictos de interés.
- Las relaciones entre los profesionales tasadores y los clientes se limitarán a aquellas estrictamente necesarias para el desarrollo de la tasación, tales como el contacto a fin de realizar la inspección del inmueble o la solicitud de información relevante para la realización del informe. Todas las demás relaciones con los clientes se realizarán a través de los departamentos comercial y operativo.

En todo caso la actuación de la Sociedad en el ámbito de su actividad de tasación se rige exclusivamente por criterios técnicos. Ni la Sociedad ni sus profesionales aceptarán directrices, instrucciones, recomendaciones, presiones o informaciones relevantes de cualquier tipo, especialmente las procedentes de personas físicas o jurídicas que forman parte de su grupo económico y de influencia o de los directivos o empleados de aquellas, en relación con la actividad de tasación y, particularmente, con el resultado de esta.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se entenderá por informaciones relevantes aquellas que, como las relativas al importe del préstamo o al de compraventa del bien, pudieran orientar el resultado de la valoración.

– **Confidencialidad y obligaciones de secreto**

El principio de confidencialidad obliga a la Sociedad y las demás personas sujetas al cumplimiento del presente RIC a cumplir con las normas sobre secreto profesional contempladas en el Real Decreto 775/1997. En concreto no pueden revelar a terceros distintos de sus clientes:

- Las informaciones que les hayan sido confiadas con motivo de la solicitud de la valoración.
- Las informaciones que se refieren a las circunstancias personales o económicas sobre el uso o explotación a que esté dedicado el objeto de la valoración.
- El resultado de la valoración.

No obstante, podrán revelar esta información a:

- Las entidades que hayan sido solicitantes de sus clientes para la realización o entrega de la tasación o valoración.
- A los propietarios de los bienes, empresas o patrimonios objeto de la valoración.
- Al Banco de España, a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones para el ejercicio de sus funciones de supervisión y para la elaboración y publicación de estadísticas relacionadas con sus funciones.

Se deberá mantener el secreto profesional de la información y de los datos, informes, cuentas y demás información sobre las actividades de la Sociedad, sus clientes y sus personas. No se podrá revelar la información anterior, salvo cuando se halle expresamente autorizado para ello por la Dirección o actúe en cumplimiento de resolución judicial o de disposición legal que expresamente establezca dicha obligación.

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

En todo caso, la Sociedad, como Miembro de ATASA, está sujeta a la responsabilidad asociativa y al régimen de conducta establecidos en los Estatutos, el Código Ético y en sus correspondientes desarrollos. En ellos se describen, entre otras, las reglas de conducta que regulan las relaciones de las sociedades de tasación y sus respectivos profesionales, sean vinculados o no, con los clientes.

Artículo 6.- Régimen de incompatibilidades

La Sociedad y las demás personas sujetas al cumplimiento del presente RIC deberán cumplir y velar por el cumplimiento del régimen de incompatibilidades establecido en el Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación.

En este sentido, Inmoseguros, como sociedad de tasación no podrá valorar bienes, empresas o patrimonios propiedad de personas físicas o jurídicas con las que no pueda razonablemente mantener una posición de independencia en menoscabo de la objetividad de la tasación. En particular, deberá abstenerse de valorar los bienes, empresas o patrimonios propiedad:

- De la propia sociedad de tasación o de sociedades que pertenezcan al Grupo Inverseguros.
- De aquellos accionistas que participen, 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%.
- De sus administradores, directivos o asimilados.
- De los familiares de las personas citadas anteriormente hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad.
- De instituciones de inversión colectiva en las que tenga una participación significativa o cuya gestora o depositario pertenezca al Grupo Inverseguros.
- De Fondos de Pensiones en los que tengan una participación significativa o cuya gestora pertenezca al Grupo Inverseguros.

Asimismo, los profesionales que ejerzan actividades de valoración para sociedades de tasación homologadas no podrán valorar bienes, empresas o patrimonios propiedad de personas con las que el profesional no pueda razonablemente mantener una posición de independencia, en menoscabo de la objetividad de la tasación. En particular, deberán abstenerse de participar en las valoraciones de los bienes, empresas o patrimonios siguientes:

- Aquellos sobre los cuales estén interviniendo profesionalmente mediante la formulación de un proyecto o mediante la dirección o colaboración en la dirección de las obras.

- Aquellos que pertenezcan al propio profesional, a sus familiares hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad o a sociedades en las que dichas personas ejerzan el control.
- Aquellos que sean propiedad de instituciones de inversión colectiva inmobiliarias en las que tengan inversiones cualesquiera de las personas mencionadas en el apartado anterior.

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.

Además de las incompatibilidades previstas legalmente, resultarán de aplicación las siguientes:

- (a) Los Consejeros de la Sociedad con funciones ejecutivas no podrán prestar sus servicios profesionales o laborales en alguno de sus grupos económicos o eventuales grupos de influencia, ni asumir funciones ejecutivas en sus órganos de administración siempre que: la Sociedad preste a dichas empresas servicios de valoración y que 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 dejará de prestar sus servicios a dichas empresas en el plazo de tres meses desde que concurra la incompatibilidad.

- (b) 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 valoración de los bienes en que posean dichos intereses, ni conocer el resultado de dicha valoración antes de que ésta se facture y entregue.

Artículo 7.- Deberes de la Sociedad

Deberes fundamentales de la Sociedad para favorecer la independencia

En el ámbito de aplicación de este Reglamento, son deberes fundamentales de la Sociedad:

- Mantener mecanismos adecuados para favorecer la independencia y evitar conflictos de interés, con los clientes, solicitantes o prescriptores, especialmente con los directivos o las unidades comerciales de las entidades de crédito.
- Exigir a sus administradores y directivos y sus profesionales y empleados el cumplimiento de lo establecido en este Reglamento.
- Nombrar un Responsable de Cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta.

Opiniones previas de valor

En cumplimiento de lo dispuesto en la letra d) del apartado 14 de la Norma Quinta de la Circular, la Sociedad prohíbe a todos los sujetos recogidos en el ámbito de aplicación de este Reglamento la transmisión de cualquier tipo de opiniones previas sobre el valor de tasación, tales como estimaciones o valoraciones orientativas, que pudieran posibilitar el arbitraje en la selección de las sociedades de tasación.

En aquellos supuestos en que por necesidad justificada deban realizarse esas valoraciones previas, la Sociedad se abstendrá, durante un período mínimo de seis meses, de realizar la tasación posterior de los mismos bienes.

A los efectos de lo establecido en las letras anteriores, se dejará constancia escrita de cada uno de estos casos y de los motivos que lo justificaron, en un archivo específico gestionado por el Responsable de Cumplimiento y que quedará a disposición del Consejo de Administración de la Sociedad y del Banco de España.

Debida cualificación en los encargos

En cumplimiento de lo dispuesto en la letra e) del apartado 14 de la Norma Quinta de la Circular, se informa de que, al recibir encargos de valoración, la Sociedad realiza un examen de lo siguiente:

- Disponibilidad de profesionales especializados para llevar a cabo el encargo, en especial respecto de la experiencia reciente en el tipo de bien concreto y la zona geográfica de que se trate.
- Disponibilidad de los medios técnicos adecuados para llevar a cabo el encargo, en especial respecto de la información de mercado.
- En caso de respuesta negativa a alguno de los dos puntos establecidos en la letra anterior, la Sociedad rehusará el encargo.

Asignación de tasaciones

El procedimiento de asignación de las tasaciones se llevará a cabo por la dirección de la sociedad siguiendo los siguientes criterios:

- Área geográfica en la que se ubica el activo
- Tipología del activo
- Cualificación y experiencia de los profesionales

No existen diferencias entre los referidos procedimientos generales y los específicamente utilizados para la asignación de los encargos procedentes de personas físicas o jurídicas de los grupos económico y, en su caso, de influencia de la Sociedad.

Se establece que el precio neto de las tasaciones efectuadas para o por encargo de las personas físicas o jurídicas de los grupos económicos o de influencia se calculará de forma similar al resto de las tasaciones.

Artículo 8.- Responsable del seguimiento del cumplimiento del RIC

Al tratarse de una sociedad de tasación pequeña, el seguimiento del grado de cumplimiento de este Reglamento, así como para la valoración de la eficacia de sus disposiciones en la preservación de la independencia de la Sociedad, recaerá sobre la subdirección general de la Sociedad, Doña Mercedes Nuñez Fernández.

Entre sus responsabilidades están:

- (a) Velar por el cumplimiento del deber de independencia y la evitación de conflictos de interés.
- (b) Adoptar, en su caso, las medidas necesarias para separar el servicio de tasación de los servicios comerciales y operativos de la organización, de modo que se garantice que

aquel tome de manera autónoma sus decisiones referentes al ámbito de su actividad y se eviten conflictos de interés.

- (c) Es responsable de la elaboración y mantenimiento de un registro de posibles amenazas a la independencia y conflictos de interés, que estará a disposición del Consejo de Administración de la sociedad de tasación y del Banco de España.
- (d) Elaboración de un Informe de Conducta, que, con una periodicidad como mínimo anual, la Dirección General de la sociedad de tasación elevará al Consejo de Administración y en el que se reflejarán los aspectos más importantes relativos a las amenazas a la independencia y los conflictos de interés detectados en el período de referencia del informe.

Artículo 9.- Régimen de remuneraciones

Las remuneraciones correspondientes a los profesionales y/o empleados de la Sociedad no tendrán ninguna relación con los resultados de las personas físicas o jurídicas de su grupo de influencia o de aquellas sociedades de su grupo económico a las que presten servicios.

Artículo 10.- Sanciones por incumplimiento

La Sociedad y las personas obligadas asumen el contenido del Reglamento y se comprometen a su estricto seguimiento. El incumplimiento de lo previsto dará lugar a la imposición de las sanciones disciplinarias pertinentes que el Consejo de Administración establezca en cada caso previo informe emitido por el Responsable de Cumplimiento, sin perjuicio de lo que resulte de aplicación conforme a la legislación laboral o de otro orden.

Artículo 11.- Publicidad Reglamento

La Entidad mantendrá el presente RIC permanentemente actualizado. En este sentido, cualquier modificación del mismo será comunicada a aquellas personas a las que resulta de aplicación mediante su publicación en la página web del grupo Inverseguros www.inverseguros.es

En todo caso, el contenido del presente RIC, así como de sus modificaciones ulteriores, se comunicaran, en el plazo máximo de un mes, al Banco de España, en cumplimiento de lo dispuesto en la Norma Cuarta de la Circular 7/2010.