

REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA

1. Introducción

El presente Reglamento se redacta para cumplir con lo establecido en la Circular 3/2014, de 30 de julio, del Banco de España, a las entidades de crédito y sociedades y servicios de tasación homologados, por la que se establecen medidas para fomentar la independencia de la actividad de tasación mediante la modificación de las Circulares 7/2010, 3/1998 y 4/2004, y se ejercitan opciones regulatorias en relación con la deducción de activos intangibles mediante la modificación de la Circular 2/2014..

En la Circular se establece, que deberán disponer de mecanismos adecuados para favorecer la independencia de la actividad de tasación las sociedades de tasación que presten sus servicios a entidades de crédito de su mismo grupo, así como las sociedades de tasación cuyos ingresos con una entidad de crédito o con el conjunto de entidades de crédito de su mismo grupo, supongan más del 10 % de los ingresos totales, sin considerar ingresos financieros, en la mayor de las siguientes opciones:

- Análisis realizado sobre la media de los últimos tres ejercicios.
- Los datos del último ejercicio.

2. Alcance y circunstancias que obligan a contar con el reglamento.

El presente documento es el reglamento del funcionamiento entre UVE VALORACIONES, S.A. y cualquier cliente que, en el desarrollo de su negocio, **alcanzara** una facturación superior al 10 por 100 de sus ingresos totales de acuerdo con los criterios establecidos por la Circular 3/2014, de 30 de julio de 2014 del Banco de España.

3. Principios y objetivos

Este Reglamento se ha redactado bajo los principios:

Responsabilidad Profesional: La Sociedad y los profesionales que le presten servicios asumirán plena responsabilidad por los servicios que se prestan. Reconocerán y respetarán los derechos e intereses de clientes, terceros y partes interesadas, y prestarán la debida atención a las consideraciones legales, sociales y medioambientales en todo momento.

Gestión de conflictos de interés: La Sociedad y los profesionales que le presten servicios comunicarán todas y cada una de las situaciones de conflicto de interés que se produzcan en su debido momento, tanto antes como durante la prestación de un servicio. Si, una vez realizada la comunicación, no resulta posible eliminar o mitigar un conflicto, rehusarán el encargo, salvo que las partes afectadas establezcan de mutuo acuerdo que debe continuar prestando su servicio.

Responsabilidad financiera: La Sociedad y los profesionales que le presten servicios actuarán de forma honorada, transparente y fiable en todas las transacciones financieras en las que intervengan.

Actualización profesional: La Sociedad y los profesionales que le presten servicios actualizarán regularmente sus conocimientos acerca de las normas aplicables de su disciplina, y evaluarán continuamente los servicios prestados, con el fin de garantizar que el

ejercicio profesional resulta coherente con los principios éticos y con las normas profesionales en constante evolución.

Transparencia: La Sociedad y los profesionales que le presten servicios serán transparentes y accesibles; no engañarán ni tratarán de confundir; no informarán incorrectamente ni retendrán información referente a productos o condiciones de servicio, y presentarán la documentación correspondiente y cuantos materiales resulten relevantes para el servicio en un lenguaje claro e inteligible.

Confianza: La Sociedad y los profesionales que le presten servicios asumirán la responsabilidad de promover la reputación de su profesión, y reconocerán que sus prácticas y su conducta resultan de la máxima importancia para el mantenimiento de la confianza pública y de la sociedad en las sociedades de tasación, en los valoradores y en sus colectivos profesionales.

Confidencialidad: La Sociedad y los profesionales que le presten servicios mantendrán secreto profesional respecto la información obtenida como resultado de sus relaciones profesiones 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 quienes le presten servicios en el ámbito de su actividad de valoración se debe de 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.

Publicación del RIC: el presente RIC figurará en la página WEB de la Sociedad y estará a la disposición de cualquier cliente que lo solicite.

Legalidad específica y supervisión: La Sociedad respetará estrictamente las reglas de conducta, sobre secreto profesional e incompatibilidades establecidos en las normas aplicables, y exigirá a los profesionales idéntico comportamiento.

El objetivo del Reglamento es el de fomentar la independencia de UVE VALORACIONES, S.A. en el desarrollo de su actividad con sus clientes para favorecer la calidad de sus tasaciones y evitar conflictos de interés, especialmente con los directivos o las unidades de

las entidades de crédito que, sin competencias específicas en el análisis o la gestión de riesgos, estén relacionados con la concesión o comercialización de créditos o préstamos hipotecarios.

Además, UVE VALORACIONES, S.A. asume como propio el contenido del Código Ético aprobado por la ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE ANÁLISIS DE VALOR

4. *Ámbito material de aplicación*

Este Reglamento se aplica exclusivamente a las actividades de nuestra sociedad relacionadas con la tasación de bienes inmuebles que hayan de surtir efecto en los casos a los 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.

5. *Ámbito subjetivo de aplicación*

El presente Reglamento resultará de aplicación a las siguientes personas:

- a) Miembros del Consejo de Administración de UVE VALORACIONES, S.A.
- b) Los directivos y accionistas de UVE VALORACIONES, S.A.
- c) Todos los empleados de UVE VALORACIONES, S.A.
- d) Los profesionales colaboradores de UVE VALORACIONES, S.A.

6. *Consecuencias y penalizaciones por incumplimiento de los deberes recogidos en este Reglamento.*

El incumplimiento de lo previsto en el presente Reglamento podrá dar lugar a la imposición de las siguientes sanciones disciplinarias, sin perjuicio de lo que resulte de aplicación en virtud de la normativa vigente:

Administradores y directivos de UVE VALORACIONES, S.A.

Faltas Leves:

- El incumplimiento de alguna de las recomendaciones descritas en el punto 15.
- Asignación incorrecta de las valoraciones según lo establecido en los puntos 16, 17 y 18.

Faltas Graves:

- La repetición de una falta Leve.
- No facilitar a UVE de forma correcta la información requerida en el punto 9.
- Poner en peligro la independencia de la empresa incumpliendo lo descrito en los puntos 9 y 13.
- Realizar tasaciones previas en contra de lo estipulado en el punto 15.

Faltas Muy Graves

- La repetición de una falta Grave.
- Incumplimiento del secreto profesional según se describe en el punto 12.

- No comunicar a UVE y mantener una relación laboral con algún cliente según lo establecido en los puntos 9 y 18.
- Mantener participaciones significativas en contra de lo establecido en el punto 9.

Sanciones

- Leves - El apercibimiento por escrito.
- Graves - Apertura de un expediente disciplinario y sanción económica que no será inferior al 15 % de su salario mensual en un periodo de tres meses ni superior al 30 % de su salario mensual en un periodo de seis meses.
- Muy grave – Cese de la relación laboral.

Profesionales al servicio de UVE VALORACIONES, S.A.

Faltas Leves:

- El incumplimiento de alguna de las recomendaciones descritas en el punto 15.

Faltas Graves:

- La repetición de una falta Leve
- No facilitar a UVE de forma correcta la información requerida en el punto 9.
- Poner en peligro la independencia de la empresa incumpliendo lo descrito en los puntos 9 y 13.
- Realizar tasaciones previas en contra de lo estipulado en el punto 15

Faltas Muy Graves

- La repetición de una falta Grave
- No comunicar a UVE y mantener una relación laboral con algún cliente según lo establecido en los puntos 9 y 18.
- Incumplimiento del secreto profesional según se describe en el punto 12.

Sanciones

- Leves - El apercibimiento por escrito.
- Graves – El cese de la relación mercantil por un periodo no inferior a 3 meses
- Muy grave – El Cese definitivo de la relación mercantil.

Todos los empleados de UVE VALORACIONES, S.A.

Faltas Leves:

- El incumplimiento de alguna de las recomendaciones descritas en el punto 15.
- Asignación incorrecta de las valoraciones según lo establecido en los puntos 16, 17 y 18.

Faltas Graves:

- La repetición de una falta Leve

- Poner en peligro la independencia de la empresa incumpliendo lo descrito en los puntos 9 y 13.

Faltas Muy Graves

- La repetición de una falta Grave
- Incumplimiento del secreto profesional según se describe en el punto 12.
- No comunicar a UVE y mantener una relación laboral con algún cliente según lo establecido en los puntos 9 y 18.
- Incumplir el punto 12 del Reglamento.

Sanciones

- Leves - El apercibimiento por escrito.
- Graves - Apertura de un expediente disciplinario y sanción económica que no será inferior al 15 % de su salario mensual en un periodo de tres meses ni superior al 30 % de su salario mensual en un periodo de seis meses.
- Muy grave – Cese de la relación laboral.

7. El Responsable del Servicio de Tasación

El Responsable de Cumplimiento de UVE VALORACIONES, S.A. será el Director Técnico de la compañía, que en el momento actual es:

D. Carlos González-Besada Mateos
NIF: 5.203.488Z

Entre sus responsabilidades están:

- a) Velar por el cumplimiento del deber de independencia y la evitación de conflictos de interés.
- b) Adoptar 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) En caso de que el cliente sea una entidad financiera y disponga de una comisión técnica en virtud de la Circular 3/2014, de 30 de julio, del Banco de España, el Responsable de Cumplimiento será el interlocutor de UVE VALORACIONES, S.A. con dicha comisión técnica.
- d) En caso de que se produjeran amenazas a la independencia y conflictos de interés, lo recogerá en un informe que remitirá al Consejo de Administración.

8. Órgano competente para la aprobación del Reglamento Interno de Conducta

El Reglamento Interno de Conducta fue aprobado por el Consejo de Administración de UVE VALORACIONES, S.A. el día 31 de octubre de 2014. La primera revisión del Reglamento fue aprobada en el Consejo de Administración de fecha 15 de julio de 2015. La segunda revisión del Reglamento se aprueba en el Consejo de Administración de 25 de julio de 2018.

9. Detalle de las medidas adoptadas para evitar incompatibilidades en el ámbito de UVE VALORACIONES S.A.

UVE VALORACIONES, S.A., siguiendo lo establecido en el artículo 6 del RD 775/1997, no valora 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, se abstiene de valorar los bienes, empresas o patrimonios propiedad de:

- a) UVE VALORACIONES, S.A. o de UVE GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.
- b) 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) Los familiares de las personas citadas anteriormente hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad.
- e) UVE no tiene inversiones en Instituciones de Inversión Colectiva (IIC) ni posee ninguna gestora o depositario de una IIC.
- f) UVE no tiene inversiones en Fondos de Pensiones (FP) ni posee ninguna gestora de un FP.

Para ello la empresa UVE VALORACIONES, S.A. mantiene una base de datos que contiene todas las personas físicas y jurídicas con las que es incompatible su actividad y objeto social. Dicha base de datos está conectada con los programas informáticos de la sociedad con el fin de garantizar la existencia de las alarmas necesarias que aseguren el cumplimiento de las incompatibilidades establecidas por la empresa. En la mencionada base de datos figuran:

- g) La propia sociedad de tasación UVE VALORACIONES S.A.
- h) Los socios, consejeros y directivos de UVE
- i) Las empresas participadas por los socios, consejeros y directivos de UVE.
- j) Los parientes de los socios, consejeros y directivos hasta un segundo grado de consanguinidad. Están dentro del “segundo grado de consanguinidad o afinidad” los siguientes familiares:
 - i. padres
 - ii. abuelos/as
 - iii. hijos/as
 - iv. nietos/as
 - v. Hermanos/as y sus cónyuges respectivos.
- k) Las empresas o personas físicas cuya colaboración profesional con los socios, consejeros y directivos de UVE impida mantener una posición de independencia en menoscabo de la objetividad de la tasación.

Esta base de datos se actualiza en periodos no superiores a un año. Los socios, consejeros y directivos de UVE tienen firmado un documento de declaración, que custodia el Responsable de Cumplimiento, en el que se obligan a informar a UVE de cualquier cambio en las personas físicas o jurídicas con las que pueden impedir que UVE mantenga una posición de independencia.

Otras medidas adoptadas son:

- a) UVE VALORACIONES S.A. no mantiene relación accionarial alguna con grupos económicos a los que la sociedad presta servicios. No existen miembros del consejo de administración de UVE VALORACIONES, S.A. que mantengan relación profesional o laboral o accionarial alguna con los grupos económicos a los que nuestra sociedad presta servicios. UVE VALORACIONES S.A. se compromete a no incluir, en el futuro, en su

consejo de administración, a personas que mantengan relación profesional o laboral o accionarial alguna con los grupos económicos a los que nuestra sociedad presta servicios.

- b) UVE VALORACIONES S.A. cuenta con una estructura organizativa donde se dividen de una forma clara el departamento técnico del comercial. Los principales cometidos de ambos departamentos es el siguiente:

Área Técnica

Esta área constituye el corazón de la sociedad y se subdivide en tres sub-áreas o departamentos.

- Tasadores Externos. Se encarga de la selección, formación, organización, control y seguimiento de la actividad de los profesionales.
- Control de Valoraciones. Departamento formado por los profesionales vinculados que se dedican a asegurar la calidad de las valoraciones de UVE. Este control de la calidad es doble: por un lado, se analiza y se obtiene información para el seguimiento de la actividad de cada tasador y por otro, se asegura la calidad de cada informe de valoración. Desde este departamento se realiza también la designación de trabajos a cada tasador siguiendo los criterios establecidos por el Comité de Criterios de Asignación y Evaluación de Tasadores. El Comité de Criterios de Asignación y Evaluación de Tasadores está formado por el Presidente del Consejo de Administración, el Director Técnico y los accionistas que desempeñan tareas de Tasador de Control. Los criterios aprobados por el comité se recogen en un documento llamado CRITERIOS DE ASIGNACIÓN DE ENCARGOS que contiene las normas para la asignación de encargos a tasadores externos y que se facilita a los tasadores de control. El Comité de Criterios de Asignación y Evaluación de Tasadores es, además, el responsable de evaluar a los tasadores externos y decidir, en función de su formación y calidad de desempeño en su trabajo el tipo de valoraciones para las que son aptos los tasadores.
- Sistemas de Información. El departamento técnico de control se encarga del diseño y plan de mejora continua de las aplicaciones técnicas de la empresa, así como de dotar a la empresa de los datos necesarios para garantizar un conocimiento profundo del mercado inmobiliario en el que trabaja a través de:
 - Series históricas de fuentes públicas
 - Modelos de explotación de los datos propios de UVE
 - Fuentes oficiales sobre las ratios medias de los sectores económicos analizados en nuestros informes.

Las herramientas informáticas de UVE se dividen conceptualmente en dos grupos:

Herramientas de gestión, donde se reflejan todos los pasos seguidos por un informe, desde su encargo hasta su entrega, quedando reflejado en él cada uno de los distintos intervinientes en el proceso de cara a poder realizar auditorías de todos los procesos y personas afectadas.

Herramientas técnicas cuyo desarrollo se realiza por la empresa según las directrices del equipo técnico de UVE.

Área de Negocio

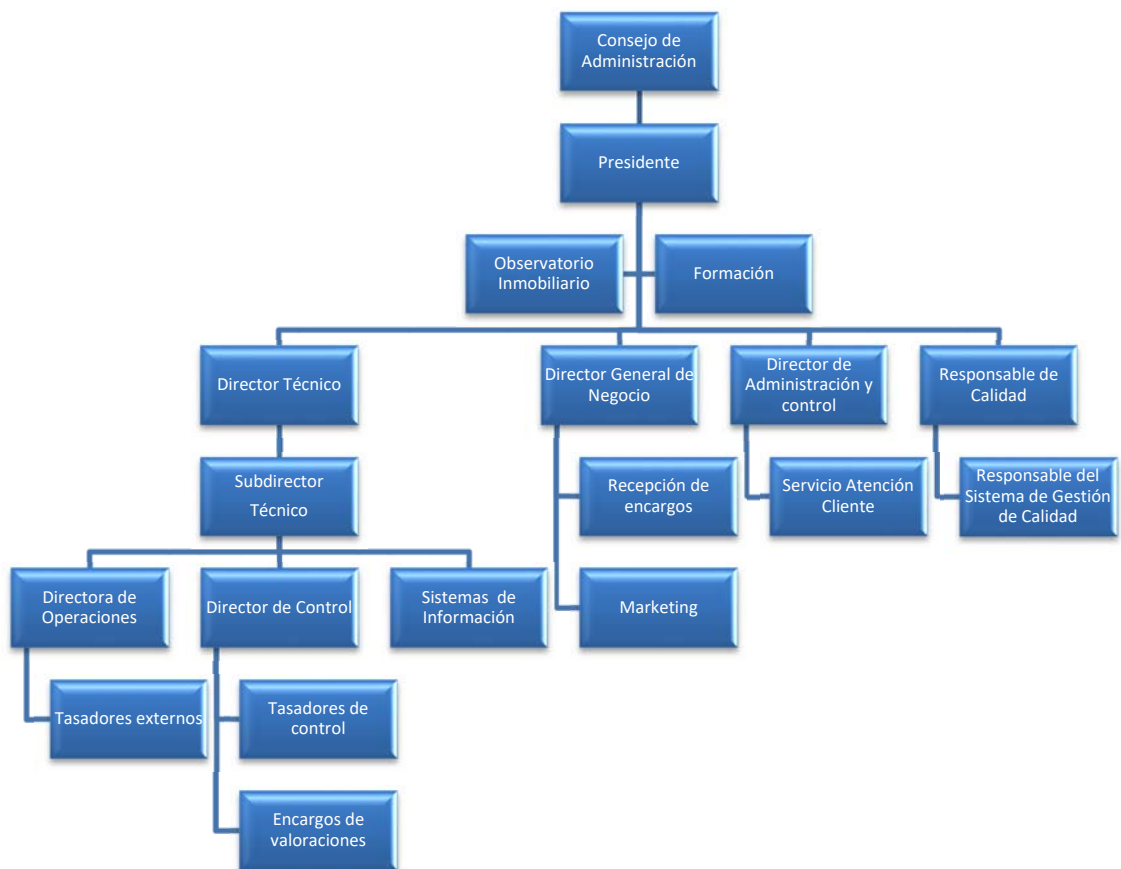
Es la cara de UVE hacia el cliente. Está formado por las personas que tienen relación habitual con los clientes. Son los responsables de captar negocio y de comprobar que los

clientes reciben un servicio excelente (conocer las necesidades de los clientes y evaluar su grado de satisfacción con el servicio recibido).

Trasladan posibles incidencias a los clientes y entregan los trabajos realizados.

Ambos departamentos están formados por equipos independientes.

El departamento técnico encargado de la realización de las tasaciones y su validación esta independizado del Área de negocio según se describe en el punto anterior y se indica en el organigrama siguiente:



- c) Los empleados y tasadores de UVE han recibido instrucciones para evitar el trato directo con empleados y directivos de las sociedades de los grupos económico o de influencia que presten sus servicios para las unidades que, sin competencias específicas en el análisis o en la gestión de riesgos, estén relacionadas con la concesión o comercialización de los préstamos o créditos hipotecarios.

10. Criterios de actuación de UVE VALORACIONES, S.A.

La actuación de UVE VALORACIONES, S.A. en el ámbito de su actividad de tasación se rige por criterios exclusivamente técnicos.

11. No aceptación de directrices.

UVE VALORACIONES, S.A. evita la recepción de directrices, instrucciones, recomendaciones, presiones o informaciones relevantes (entendiendo por tales aquellas que, como las relativas al importe del préstamo o el de compraventa del bien, pudieran orientar el resultado de la valoración) de cualquier tipo procedentes de los directivos o las unidades comerciales de entidades financieras, en relación con la actividad de tasación y, especialmente, con el resultado de ésta. En el caso de que en el encargo de una valoración figurara alguno de estos datos, UVE no los transmite al tasador, al tasador de control o a cualquier persona de UVE que pueda intervenir en el proceso técnico de realización del informe. Para ello existe una parte de la base de datos de su programa informático que sólo es accesible por el personal comercial de UVE.

12. Obligaciones de secreto

UVE VALORACIONES, S.A. no revela 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.

UVE VALORACIONES, S.A., sólo podrá revelar los datos reflejados en el punto anterior a:

- d) Sus clientes o a los mandatarios de sus clientes para el encargo o entrega de la valoración.
- e) Los propietarios de los bienes, empresas o patrimonios objeto de valoración.
- f) El Banco de España, la Comisión Nacional del Mercado de Valores y 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.

Para ello UVE VALORACIONES, S.A. ha puesto en marcha mecanismos que aseguran que:

- g) El personal de UVE sólo tratará y utilizará aquellos datos personales que sean necesarios para el desarrollo de las funciones profesionales propias del puesto que ocupa dentro de la estructura de la empresa. El programa informático dispone de una administración de acceso mediante un directorio activo que permite limitar el acceso a determinadas partes del programa en función de las tareas asignadas en la empresa.
- h) El personal de UVE queda obligado a seguir las instrucciones fijadas por la empresa, en todo lo que respecta al tratamiento de los datos personales, no pudiendo utilizar y/o tratar los datos para fines distintos de los expresamente indicados. Los profesionales, en el comienzo de su actividad con UVE o en la entrada en vigor de La Circular 3/2014 y como anexo al contrato de colaboración, han firmado una declaración de confidencialidad y de restricción de uso de datos.
- i) El personal de UVE queda obligado al cumplimiento del deber de secreto respecto de los datos de carácter personal a los que tenga o haya tenido acceso durante o como consecuencia del desempeño de las funciones profesionales en la empresa, teniendo dicho deber de secreto una duración indefinida, una vez extinguido el contrato que une al personal de UVE con la empresa. Los profesionales, en el comienzo de su actividad con UVE o en la entrada en vigor de la Circular 3/2014 y

como anexo al contrato de colaboración, han firmado una declaración de confidencialidad y de restricción de uso de datos.

- j) Todos los documentos emitidos por la empresa tendrán un tratamiento como documentación confidencial, no pudiendo estar al alcance de personas ajenas a la empresa y cualquier documento relacionado con los informes de tasación o con las personas que lo hayan solicitado deberá ser destruido sin posibilidades de recuperación cuando haya sido desechado. El programa informático dispone de una administración de acceso mediante un directorio activo que permite limitar el acceso a determinadas partes del programa en función de las tareas asignadas a cada trabajador de la empresa.

13. Reglas para prevenir conflictos de interés

UVE VALORACIONES, S.A. mantiene mecanismos adecuados para favorecer la independencia y evitar conflictos de interés, especialmente con los directivos o las unidades comerciales de las entidades financieras. En concreto:

- Todos los tasadores de UVE han recibido instrucciones por escrito, que han devuelto firmadas, sobre la forma de mantener su independencia (El modelo de las instrucciones se adjunta en el Anexo I)
- UVE tiene una política de información activa sobre potenciales conflictos de interés y se obliga a informar a las partes afectadas cuando sospecha que puede llegar a existir un conflicto de interés.

Los administradores y directivos de UVE VALORACIONES, S.A. tienen los siguientes deberes:

- a) Favorecer la independencia de la actividad de tasación y evitar conflictos de interés, especialmente con los directivos y las unidades comerciales de las entidades financieras.
- b) No mantener relación profesional o laboral alguna con entidades financieras o con aquellas sociedades de su grupo económico
- c) No serán accionistas significativos de entidades financieras o de sus grupos económicos o de influencia.
- d) En caso de que se detecte una amenaza a la independencia o un conflicto de interés, se intentará subsanar y, si fuera irresoluble, UVE VALORACIONES, S.A. rehusará la realización de la correspondiente valoración.
- e) 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 UVE VALORACIONES, S.A.
- f) No aceptarán regalos u obsequios de directivos o personal de sus clientes que pudieran comprometer su independencia. En caso de recibir un regalo u obsequio que, por compromiso o para no desairar a quien lo regala, no pueda rechazar, el objeto será distribuido entre todo el personal de la empresa según los criterios establecidos por el Comité de Dirección de UVE

Los tasadores de UVE VALORACIONES, S.A. tienen los siguientes deberes:

- a) Deberán cumplir el deber de independencia en su actividad de tasación y evitar cualquier conflicto de interés, especialmente con los directivos y unidades comerciales de las entidades financieras, siguiendo las instrucciones, firmadas, que se incluyen en el Anexo I.

- b) No mantener relación profesional o laboral alguna con sus clientes o con aquellas sociedades de su grupo económico. Esta circunstancia se recoge en el contrato de colaboración firmado con UVE.
- c) Deberán evitar todo contacto profesional relativo a la valoración con los directivos o unidades comerciales de entidades financieras. Si dicho contacto profesional fuera inexcusable, los profesionales de UVE VALORACIONES, S.A. deberán documentar las conclusiones de lo tratado, para que quede constancia en el expediente de valoración correspondiente, y poner el hecho en conocimiento del Responsable de Cumplimiento. Si éste observa alguna amenaza a la independencia o un conflicto de interés en el citado contacto profesional, lo comunicará al profesional, que deberá renunciar al correspondiente encargo de valoración.
- d) No aceptarán directrices, instrucciones, recomendaciones, presiones o informaciones relevantes de cualquier tipo, especialmente las procedentes de personas físicas o jurídicas que formen parte de los grupos económicos o de influencia o de los directivos o empleados de aquellas, en relación con la actividad de tasación y, particularmente, con el resultado de esta.
- e) 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 UVE.
- f) Los profesionales no aceptarán regalos u obsequios de directivos o personal de sus clientes cuyo valor pueda superar los 100 € o que pudieran comprometer su independencia.

Los colaboradores de UVE están obligados a evitar los conflictos de interés y a informar a sus clientes sobre potenciales conflictos de interés en la ejecución de sus valoraciones, cuando dicho conflicto no pueda evitarse, no podrá realizar el informe de tasación.

UVE Valoraciones ha identificado potenciales conflictos de interés en los casos siguientes:

De valoraciones con finalidad hipotecaria o para garantía ante terceros:

- a) Relación íntima del tasador o del controlador o de directivos de UVE con los solicitantes de la valoración.
- b) Participación en la gestión del inmueble a valorar o en la prestación de otros servicios que afecten al inmueble a valorar por parte del tasador o del controlador o de directivos de UVE.
- c) Existencia de intereses económicos por parte del tasador, del controlador o de directivos de UVE relacionados con el inmueble a valorar o con el cliente.
- d) Existencia de cualquier circunstancia personal que, a juicio del tasador, del controlador o de algún directivo de UVE, pudiera influir en el resultado de la valoración

En estos casos UVE sustituirá al tasador o al controlador y tomará las medidas adecuadas para que el directivo y/o las personas en conflicto no participen en la elaboración de la tasación. En caso de que no pueda evitarlo, informará del conflicto de interés a su cliente y renunciará a realizarla salvo que expresamente y por escrito, la entidad destinataria declare que conoce el potencial conflicto de interés y que, a pesar de ello, desea que la valoración la realice UVE.

Todo el personal de UVE VALORACIONES, S.A. tiene los siguientes deberes:

- a) Favorecer la independencia de la actividad de tasación y evitar conflictos de interés, especialmente con los directivos y las unidades comerciales de las entidades financieras.
- b) 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 UVE VALORACIONES, S.A.

14. Remuneración de directivos, administradores y responsables del servicio de tasación.

La remuneración salarial del personal de UVE, incluidos administradores y directivos, no va ligada al volumen de negocio de UVE con sus clientes ni a los resultados económicos de las personas físicas o jurídicas de su grupo de influencia o de aquellas sociedades de su grupo económico a las que prestan sus servicios.

El personal de la Dirección Técnica de UVE no recibirá ningún bonus salarial, incentivo o paga añadida a su salario laboral que esté vinculado al volumen de negocio de UVE con sus clientes o que guarde relación significativa con el crédito hipotecario concedido por la entidad o su grupo económico.

15. Estimaciones y valoraciones orientativas

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.

En el caso hipotético de que la Sociedad tuviera conocimiento de este incumplimiento, el Director Técnico dará información del hecho al Consejo de Administración y la Sociedad rechazará cualquier encargo de tasación sobre ese bien en los seis meses siguientes a la emisión de la valoración orientativa.

16. Criterios para la aceptación de encargos de valoración

UVE mantiene actualizado un fichero donde figura el ámbito de actuación, conocimientos y calificación de todos sus profesionales. En este fichero se describirán los tipos de inmueble e importe que se considera pueda realizar cada profesional en base a su formación y aptitudes. En el caso de recibir un encargo de valoración en una zona en la que UVE no tenga un profesional cualificado para realizarla, considerará la posibilidad y conveniencia de desplazar a la zona un profesional cualificado y, en caso contrario, rechazará el encargo.

17. Criterios para la asignación de valoraciones

UVE VALORACIONES, S.A. asignará las tasaciones entre su equipo de profesionales en función de sus conocimientos y cercanía geográfica con los siguientes condicionantes:

- a) En cada área geográfica habrá un mínimo de dos profesionales.
- b) En cada población se realizarán las tasaciones por un mínimo de dos profesionales de forma que exista un contraste entre los valores emitidos.
- c) Todas las actualizaciones de informes los realizará un tasador distinto al que realizó el informe anterior.
- d) Todas las valoraciones intermedias de obra las realizará un tasador distinto al que realizó el informe anterior.
- e) Se realizará por el Director Técnico un seguimiento trimestral de la distribución de las valoraciones realizadas y del volumen asignado a cada profesional de forma que se puedan tomar las medidas oportunas para garantizar el control de la actuación de los profesionales y la independencia en el proceso de asignación. Este seguimiento trimestral será remitido al Consejo de Administración.

Los criterios detallados de asignación son los indicados en el documento CRITERIOS DE ASIGNACIÓN DE ENCARGOS.

No existe un criterio diferente de asignación para las valoraciones de las personas físicas o jurídicas de los grupos económicos o de influencia.

18. Medidas para evitar que los accionistas con intereses en promoción o comercialización de inmuebles intervengan en la valoración de dichos bienes.

Ninguno de los accionistas de UVE VALORACIONES S.A. que interviene en las valoraciones tiene intereses en promoción o comercialización de inmuebles y, en estos momentos, todos ellos tienen intención de mantener esta posición.

Puesto que hay algunos accionistas que no intervienen en las valoraciones y porque podría ocurrir que alguno de los accionistas que intervienen en las valoraciones pudiera llegar a tener en el futuro intereses en la promoción o comercialización de inmuebles, UVE VALORACIONES, S.A. impedirá que cualquier accionista con intereses en una promoción o en la comercialización de un inmueble participe en la valoración correspondiente o conozca el resultado de dicha tasación antes de que esta se facture y entregue.

19. Seguimiento del cumplimiento de este reglamento.

UVE VALORACIONES, S.A. exige de sus administradores, directivos y profesionales el cumplimiento de lo establecido en el presente Reglamento. El conocimiento del Reglamento, así como su voluntad de cumplimiento se recogen en una declaración firmada por cada uno

de ellos en este sentido. El procedimiento establecido por UVE para el seguimiento sistemático del grado de cumplimiento del propio Reglamento, así como para la valoración de la eficacia de las disposiciones en la preservación de la independencia de la Sociedad, consiste en la revisión periódica de los registros internos y de los informes de auditoría.

20. Controles y auditorías.

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. La primera auditoría la realiza la consultora ACMS, en el mes de Julio de 2018, que emite el correspondiente Informe con fecha 16 de julio de 2018.

21. Descripción de las funciones de los accionistas y consejeros que prestan servicios como profesionales tasadores.

UVE VALORACIONES, S.A. considera conveniente que sus directivos técnicos y tasadores de control no pierdan el contacto con la realización de valoraciones para asegurar un mejor desempeño de sus tareas técnicas o para comprender mejor la problemática del trabajo de los tasadores. UVE se considera una sociedad de tasación de tasadores para tasadores y entiende que no debe distanciarse de la realidad del trabajo de las personas que trabajan para ella.

22. Publicidad de este reglamento

- a) UVE facilita a todos sus profesionales unas instrucciones que deben devolver firmadas (Anexo I) en referencia al Reglamento Interno de Conducta donde se incluye:
- o La obligación del secreto profesional.
 - o Cualquier comunicación con el cliente del resultado de los informes sólo lo podrá realizar los departamentos comerciales de UVE.
 - o Los tasadores de UVE sólo mantendrán contacto con los clientes en aquellos puntos del proceso en que sea necesario para la obtención de la documentación necesaria para la elaboración del informe y el acceso al interior del inmueble.
 - o No se permitirá el encargo directo al tasador. Todos los encargos realizados por la entidad se realizarán a través de la central de UVE.
- b) UVE publicará en su página web www.v-valoraciones.es la parte de este reglamento que no contenga datos confidenciales o que afecte a sus clientes.

23. Disposiciones finales

- a) El presente Reglamento ha sido aprobado por acuerdo del Consejo de Administración de UVE VALORACIONES, S.A. de fecha 31 de octubre de 2014, y entrará en vigor el 1 de noviembre de 2014.

- b) Este Reglamento podrá ser modificado por acuerdo del Consejo de Administración de UVE VALORACIONES, S.A., y podrá desarrollarse por el propio Consejo de Administración o por otro órgano o persona, por delegación.
- c) Del contenido del presente Reglamento, así como de sus ulteriores modificaciones y/o desarrollos, se dará cuenta a:
- Los miembros del Consejo de Administración de UVE VALORACIONES, S.A.
 - Los directivos y accionistas de UVE VALORACIONES, S.A.
 - Todos los empleados de UVE VALORACIONES, S.A.
 - Los profesionales colaboradores de UVE VALORACIONES, S.A.
 - Al Banco de España

Definiciones

Se considerarán de aplicación las siguientes definiciones.

- *Sociedad de tasación.* Entidad homologada para realizar la valoración de todo tipo de bienes, empresas y patrimonios en el ámbito establecido en el Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación.
- *Entidad de crédito.* Alguna de las enunciadas en las letras a) a d) del artículo 2 de la Ley 2/1981, sobre Regulación del Mercado Hipotecario.
- *Independencia.* Capacidad de una persona, física o jurídica, de emitir su opinión profesional de valoración sin admitir injerencia alguna contraria a la normativa y/o a la deontología y ética profesionales.
- *Directivos o unidades comerciales de una entidad de crédito.* Personas o grupos operativos de la entidad de crédito que, sin competencias específicas en el análisis o la gestión de riesgos, estén relacionados con la concesión o comercialización de créditos o préstamos hipotecarios.
- *Incompatibilidad.* Situación en la cual no puede razonablemente mantenerse una posición de independencia, en menoscabo de la objetividad de la valoración.
- *Directivos y administradores.* Miembros del Consejo de Administración y personas con capacidad de decisión en la planificación, la organización y el control de todas o alguna de las áreas funcionales de una *sociedad de tasación*, con independencia del nombre del cargo que ostenten.
- *Profesionales.* Titulados universitarios de la especialidad correspondiente, según la naturaleza del objeto de tasación, que, de acuerdo con la normativa del mercado hipotecario, deben participar en la redacción y firmar los informes de valoración junto con la *sociedad de tasación*. A los efectos de este Reglamento, el término *profesionales* engloba también a los profesionales vinculados.

Madrid a 25 de julio de 2018



Germán Pérez Barrio
Presidente del Consejo de Administración
UVE VALORACIONES, S.A.



Alejandro Martín-Tadeo Garoz
Secretario del Consejo de Administración
UVE VALORACIONES, S.A.

ANEXO I – INSTRUCCIONES A TASADORES

D./Dña, con NIF nº:, siguiendo las instrucciones de UVE VALORACIONES, S.A. y para el cumplimiento de su REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA, redactado en virtud de lo establecido en la Circular del Banco de España 3/2104, de 30 de julio de 2014,

DECLARO

Que como colaborador de UVE VALORACIONES, S.A. conozco y cumpla las siguientes instrucciones para garantizar la independencia y evitar conflictos de interés, especialmente con los directivos o las unidades comerciales de la entidad de crédito con las que colabora UVE. En la relación con los clientes:

- Nunca se adelantarán valores de informes. Cualquier información que se deba facilitar al cliente sobre el resultado del informe se realizará por personal de UVE una vez revisado el informe por el departamento de control.
- Nunca se entregará copia del informe provisional ni a la Entidad ni al Solicitante. Cualquier documento que se facilite al cliente se deberá entregar desde la central de UVE o desde sus delegaciones.
- No se comentará con los clientes, durante la visita, ninguna opinión sobre el posible valor del inmueble objeto de valoración.
- Cuando los directivos o las unidades comerciales de la entidad de crédito soliciten la estimación del valor de un inmueble deberán remitirlos a la Central para que le informen de la política de UVE respecto a las estimaciones de valor. Nunca se deberá facilitar una estimación sin el conocimiento y autorización del Director Técnico de UVE.
- En caso de conflicto pequeño o grande con la red comercial, el tasador de UVE debe informar inmediatamente a UVE.
- Al recibir una llamada de un cliente solicitando la revisión de un informe deberá remitirlo a la Central para que se proceda a la tramitación de la revisión del informe.
- No aceptará regalos u obsequios de directivos o personal de sus clientes cuyo valor pueda superar los 100 € o que pudieran comprometer su independencia.

Lo que firmo para que surta los efectos oportunos.

En a de de 201..

Firmado:

.....

ANEXO II – INCORPORACIÓN DE TASADORES

Según las necesidades de **UVE VALORACIONES** en cada mercado local, se realizará la búsqueda e incorporación de técnicos locales que cubran las necesidades planteadas.

Para la búsqueda se utilizarán las bolsas de trabajo de los colegios profesionales locales, publicación de las ofertas de empleo en la web de la compañía y en las publicaciones locales más adecuadas para dicho cometido. También se utilizará el conocimiento del personal de **UVE VALORACIONES** de técnicos de conocida experiencia y calidad ubicados en la zona con necesidades de UVE. La titulación exigida por **UVE VALORACIONES** es la siguiente:

- Urbanos: Arquitectos o Aparejadores - Arquitectos Técnicos.
- Agrícolas: Ingenieros Agrónomos, Ingenieros Técnicos agrícola
- Industriales e Ing. Civil: Ingenieros industriales, Ingenieros Técnicos Industriales e Ingenieros de Caminos
- Minas: Ingenieros de Minas

Entre los candidatos se realizará un proceso de selección con los siguientes pasos:

- Análisis del “currículum vitae” de los candidatos, donde se valorará especialmente:
 - Experiencia en valoraciones
 - Formación postgrado relacionada con la valoración de bienes inmuebles.
- Entrevista personal o telefónica con el responsable técnico de la zona.
- Se comunica a los candidatos preseleccionados la posibilidad de trabajar con **UVE VALORACIONES**, para lo que se les remite un test con cuestiones de práctica profesional, basadas en la aplicación de las normas de valoración de inmueble y una práctica de una valoración según la tipología de la titulación del tasador. Además, se les envía una convocatoria para realizar el curso de incorporación a tasadores.
- La documentación necesaria para acceder al curso de incorporación de nuevos tasadores es:
 - Certificado del Colegio (Original) o fotocopia del Título compulsada en original.
 - Fotocopia del D.N.I.
 - Foto tamaño carnet
 - CV actualizado
 - Ejercicio realizado, para el curso de incorporación (**aportado previamente por UVE VALORACIONES**).
- La documentación aportada por UVE al candidato para su asistencia al curso de incorporación es:
 - Copia del Real Decreto 775/1977, de 30 de mayo sobre el Régimen Jurídico de homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación.
 - Documentación del curso de incorporación.
 - Copia de la OM ECO 805/2003
 - Lecturas recomendadas.
 - Principios de ética profesional
- El Curso de nuevos tasadores se celebrará en Madrid y su convocatoria se produce según necesidades de **UVE VALORACIONES**, durante este curso se imparten el mínimo de conocimientos para poder colaborar con **UVE VALORACIONES**
- El test enviado pueden haberlo hecho y enviado antes o después del curso. La puntuación para aprobar es, mínimo, 60%. Si no se ha superado, se les comunica las preguntas que han fallado y se les pide que vuelvan a enviar el test.
- Los tasadores que hayan superado las pruebas serán dados de alta en **UVE VALORACIONES**.

Para el alta como tasador en **UVE VALORACIONES** deberán aportar, además de la documentación aportada en el proceso anterior, la siguiente documentación:

- Documento de afiliación o no a la Seguridad Social
- Declaración de obligaciones de secreto e incompatibilidades de los profesionales (previamente aportado modelo por **UVE VALORACIONES**)
- Fotocopia de su póliza de Seguros de Responsabilidad Civil por un importe no inferior a 300.000 €.

UVE VALORACIONES enviará a los tasadores la siguiente documentación:

- Instrucciones de los programas informáticos.
- Manual de procedimiento de Tasadores

En cuanto a los tasadores de control hay dos vías de entrada con dos formas diferentes de gestionar los requisitos:

1. Personal externo a **UVE VALORACIONES**: deben ser arquitectos/arquitecto técnico y de tener experiencia previa de supervisión de tasaciones de al menos de dos años. Este personal externo realiza el mismo curso de incorporación que los tasadores y también realizan el test de conocimientos con los mismos requisitos que los tasadores. Una vez que superan el test y entran a formar parte de **UVE VALORACIONES** el único punto que les queda por dominar es el programa informático interno de **UVE VALORACIONES**, para ello los primeros trabajos que realizan son de tasaciones como tasadores. La decisión del paso de tasadores a tasadores de control la toma el Comité de Dirección en función de los resultados de las tasaciones que hayan realizado. La evidencia de esa decisión se encuentra en el programa de **UVE VALORACIONES** que a partir del momento que el Comité de Dirección decide que pase a tasador de control se cambia su perfil.
2. Personal interno: el personal interno se contrata con formación de arquitecto/arquitecto técnico, pero sin experiencia. Deben hacer el curso de tasador y superar el test. Una vez se incorpora a **UVE VALORACIONES** pasa a hacer tasaciones de la misma manera que se explicará a continuación en el punto de contratación y evaluación continua. Los tasadores que van a ser tasadores de control combinarán la realización de sus tasaciones con la colaboración en tasaciones de mayor envergadura, siempre supervisados por EJD (formador). La decisión de que los tasadores internos pasen a tasador de control va a depender de la decisión del formador en función de la evolución que tenga durante el periodo de formación. Mínimo deberá haber tenido una supervisión de al menos 6 meses y que tengan una puntuación mínima como tasadores de C.

Contratación

Una vez superado el curso obligatorio de incorporación a **UVE VALORACIONES**, se procederá a la firma del contrato civil de prestación de servicios profesionales, y a la firma de las correspondientes tarifas de honorarios. La colaboración será mercantil con unos honorarios fijados en función, entre otros, del tipo de valoración y tamaño.

Con la firma del contrato se le facilitará al tasador el acceso al programa de valoraciones de **UVE VALORACIONES**. Con la única y exclusiva finalidad de prestar los servicios objeto del presente contrato, **UVE VALORACIONES** concede una licencia no exclusiva, intransferible y limitada al ámbito de la valoración inmobiliaria. El tasador deberá disponer a su costa de todos aquellos medios técnicos y personales que fueran necesarios para garantizar la correcta

prestación de los servicios objeto del contrato, incluyendo, entre otros, y a efectos meramente enunciativos, las adecuadas conexiones telemáticas con **UVE VALORACIONES**.

La licencia otorgada en virtud del presente contrato, y los derechos de uso que el profesional ostenta sobre la misma, se extinguirán automáticamente en el supuesto de extinción por cualquier causa de este contrato.

El tasador pasará un periodo de prueba, para lo que deberá realizar al menos 5 tasaciones supervisadas por un tutor dentro del equipo de tasadores de control de **UVE VALORACIONES**. El tasador de control no tiene que ser el mismo en todas las tasaciones, sin embargo, el tutor asignado es conocido para informarle en todo momento de cualquier incidencia detectada, ya que estas 5 tasaciones se analizarán con más detalle y cuidado para tener una evaluación lo más completa posible del tasador evaluado. Se realiza asignación de tutor al tasador evaluado y a éste se le informa de quién es para que todas las partes interesadas en el proceso sepan a quién acudir en caso necesario.

El contrato firmado tendrá una duración de un año, que será renovado tácitamente, salvo renuncia previa de una de las dos partes. El contrato podrá ser resuelto con antelación a su vencimiento, por cualquiera de las partes caso de incumplimiento de la otra parte de cualquiera de las obligaciones asumidas en el mismo, y que se consideran esenciales. Dicha resolución se hará efectiva una vez transcurrido el plazo de quince días desde la comunicación del incumplimiento.

En función de los conocimientos y experiencia del tasador se le encargarán unas valoraciones de una tipología de inmuebles determinada. Inicialmente se parte de la valoración de viviendas individuales y se irán incorporando otras tipologías de inmuebles más complejos según vaya demostrando su capacidad técnica.

Evaluación continuada de tasadores

Los tasadores externos son evaluados con cada entrega de sus valoraciones por el personal de control. También serán evaluados de forma periódica por el director técnico en función del resultado de su trabajo y donde se considerarán los siguientes aspectos de su actividad:

- Porcentaje de retenidos
- Plazos de entrega
- Conocimiento y experiencia
- Disponibilidad
- Asesoramiento y trato a los clientes
- Número y causa de las reclamaciones