

REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA DE COMPAÑÍA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES, S.A.

© Compañía Hispania de Tasaciones y Valoraciones, S.A. (en adelante CoHispania)

Toda la información recogida en el presente documento tiene carácter confidencial, comprometiéndose el receptor a impedir su divulgación a terceros, limitándose el uso formal de su publicación.

El receptor del presente documento se compromete a no copiarlo ni reproducirlo, por sí mismo o por terceras personas, cualquiera que sea el medio o fin a que se destine, sin obtener previamente un permiso escrito de CoHispania

LISTADO DE REVISIONES

Revisión	Fecha	Motivo del Cambio
1	10.09.2013	Adaptación del Reglamento al Borrador de Circular del Banco de España. Aprobado por el Consejo de Administración de CoHispania el 10 de Septiembre de 2013.
2	04.11.2014	Adaptación del reglamento a la Circular 3/2014 del Banco de España. Aprobado por el Consejo de Administración de CoHispania el 4 de noviembre de 2014.
3	18.07.2018	Adaptación del reglamento a la nueva imagen de la sociedad
4	28.12.2018	Aprobación de la versión 4ª por el Consejo de Administración

1. INDICE

1. INDICE	1
2. INTRODUCCIÓN	4
2.1. INTRODUCCIÓN	4
2.2. CIRCUNSTANCIAS CONCRETAS QUE GENERAL OBLIGACIÓN A ESTE RIC	4
3. PRINCIPIOS Y OBJETIVOS QUE INSPIRAN ESTE RIC	5
3.1. CONFIDENCIALIDAD	5
3.2. INTEGRIDAD	7
3.3. INDEPENDENCIA Y OBJETIVIDAD	9
3.4. COMPETENCIA PROFESIONAL.....	16
3.5. COMPORTAMIENTO PROFESIONAL	18
3.6. TRANSPARENCIA	19
3.7. ADHESIONES Y CUMPLIMIENTO DE NORMAS O CÓDIGOS ÉTICOS.....	20
3.7.1 Cumplimiento de los principios establecidos en el Real Decreto 775/1997	20
3.7.2 Adhesión de CoHispania al Código Ético de la AEV	20
3.7.3 Adhesión a los Principios del Estándar Ético Internacional del IESC	21
3.7.4 Adhesión a los 10 Principios del Pacto Mundial de Naciones Unidas	21
3.8. EVOLUCIÓN DEL RIC.....	21
3.8.1 Versión Inicial del RIC (30 de junio de 2009).....	21
3.8.2 Primera versión del RIC (10 de septiembre de 2013).....	21
3.8.3 Segunda versión del RIC (4 de noviembre de 2014).....	22
3.8.4 Tercera versión del RIC (18 de julio de 2018).....	22
3.8.5 Cuarta y actual versión del RIC	22
4. ÁMBITO MATERIAL DEL RIC	23
5. ÁMBITO SUBJETIVO DEL RIC.....	23
6. CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DEL PRESENTE RIC	25
6.1.1 Clasificación de Muy graves	26
6.1.2 Clasificación de Graves	27
6.1.3 Clasificación de Leves.....	28
7. DETALLE DEL MARCO DE LA RELACIÓN PROFESIONAL, FINANCIERA U OPERATIVA.....	34
7.1. CON LA ENTIDADES DE CRÉDITO Y OTRAS PERSONAS FÍSICAS O JURÍDICAS QUE FORMEN GRUPO DE INFLUENCIA	34
7.2. CON LA MATRIZ Y SOCIEDADES DEL GRUPO ECONÓMICO AL QUE PERTENECE COHISPANIA	34
7.3. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA DE COHISPANIA E INDEPENDENCIA ENTRE ÁREA NEGOCIO/COMERCIAL Y RESTO DE ÁREAS.....	37
7.3.1 Áreas Técnica y Operativa	38
7.3.2 Áreas de Apoyo	38
7.3.3 Área Negocio o Comercial.....	39
8. IDENTIFICACIÓN DEL RESPONSABLE DEL SERVICIO DE TASACIÓN.....	40

9. ÓRGANO INTERNO QUE APRUEBA EL RIC	41
9.1. SOBRE EL ÓRGANO QUE APRUEBA ESTE RIC.....	41
9.2. DECLARACIONES DE CONFLICTOS DE INTERÉS E INDEPENDENCIA.	41
9.3. RELACIÓN DE LA SOCIEDAD DE VALORACIÓN CON LOS GRUPOS DE INFLUENCIA.....	42
10. RÉGIMEN DE INCOMPATIBILIDADES	44
10.1. REMUNERACIONES DE COHISPANIA POR LOS SERVICIOS DE VALORACIÓN.....	45
10.1.1 Remuneraciones de los técnicos valoradores independientes o externos o profesionales tasadores	46
10.1.2 Remuneraciones de los supervisores, profesionales vinculados y Dirección Técnica y de Control	46
10.2. ESPECIFICACIÓN DE QUE LA ACTUACIÓN DE COHISPANIA SE RIGE EXCLUSIVAMENTE POR CRITERIOS TÉCNICOS	47
10.3. PROHIBICIÓN EN LA ACEPTACIÓN DE DIRECTRICES, INSTRUCCIONES, RECOMENDACIONES, PRESIONES O INFORMACIONES RELEVANTES QUE PUDIERAN AFECTAR AL VALOR CALCULADO	48
11. REGLAS DE CONDUCTA PARA EVITAR LOS CONFLICTOS DE INTERES	49
11.1. COMISIÓN DE EVALUACIÓN, NOMBRAMIENTOS, ÉTICA Y CONDUCTA (CENEC)	49
11.2. COMPOSICIÓN DE LA COMISIÓN DE EVALUACIÓN, NOMBRAMIENTOS, ÉTICA Y CONDUCTA (CENEC)	50
11.3. NOMBRAMIENTO DE NUEVOS COMPONENTES DE ESTA COMISIÓN CENEC.....	50
11.4. FORMULA PARA LA EVALUACIÓN DE COLECTIVO SUJETO.....	50
11.5. DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE CONFLICTOS DE INTERES	51
11.6. POSIBLES CONFLICTOS DE INTERES	52
11.7. PREVENCIÓN DE CONFLICTO DE INTERÉS.....	53
11.8. DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO PARA DETERMINAR EL GRADO DE CUMPLIMIENTO DE ESTE RIC	54
11.9. CRITERIOS SEGUIDOS EN LAS AUDITORÍAS INTERNAS DE LOS ÁREAS DE NEGOCIO O COMERCIAL Y TÉCNICO	54
11.10. APROBACIÓN DEL PRESENTE RIC	55
12. ANEXO DE DEFINICIONES PARA COMPRENDER ESTE RIC.....	56
12.1. LA SOCIEDAD.....	56
12.2. SOCIEDAD DE TASACIÓN (SDT)	56
12.3. ENTIDAD DE CRÉDITO (EC)	56
12.4. GRUPO ECONÓMICO O GRUPO DE INFLUENCIA	56
12.5. GRUPO.....	56
12.6. RELACIÓN DE NEGOCIO.....	57
12.7. TÍTULO HIPOTECARIO	57
12.8. INDEPENDENCIA.....	57
12.9. CONFLICTO DE INTERESES	57
12.10. AUDITORIA DE CUENTAS	58
12.11. DIRECTIVOS O RESPONSABLES COMERCIALES DE UNA EC	58
12.12. MECANISMOS ADECUADOS PARA FAVORECER LA INDEPENDENCIA Y EVITAR CONFLICTOS DE INTERÉS	58
12.13. INCOMPATIBILIDAD.....	58
12.14. DIRECTIVOS Y ADMINISTRADORES	58
12.15. PROFESIONALES VALORADORES O TASADORES:	59
12.16. PROFESIONALES VINCULADOS	59
12.17. SUPERVISORES Y CONTROLADORES	59
12.18. SISTEMA SIRE	59
12.19. RELACIONES O CONTACTOS PROFESIONALES.....	60

12.20. RESPONSABLE DE CUMPLIMIENTO O COMISIÓN DE EVALUACIÓN, NOMBRAMIENTOS, ÉTICA Y CONDUCTA (CENEC)	60
12.21. INFLUENCIA SIGNIFICATIVA	60
12.22. ECO	61
12.23. RICS	61
12.24. IVSC o IVS	61
12.25. TEGOVA, EVS Y REV	61
12.26. AVM	61
12.27. PRETASACIONES	61
12.28. COLECTIVO SUJETO	62
13. ANEXO DE VISIÓN, MISIÓN Y VALORES DE COHISPANIA	63
13.1. VISIÓN.....	63
13.2. MISIÓN	63
13.3. VALORES	65
14. ANEXO DE EXPLICACIÓN DEL SISTEMA SIRE.....	67
15. ANEXO - ÍNDICE DE PÁGINAS DONDE SE INFORMA DEL CONTENIDO MINIMO DEL RIC	70

2. INTRODUCCIÓN

2.1. Introducción

Este Reglamento Interno de Conducta (en adelante RIC) se presenta como una declaración de normas (propias, recomendadas o de obligado cumplimiento legislativo) por las que Compañía Hispania de Tasaciones y Valoraciones, S.A. (en adelante la Sociedad o CoHispania), como sociedad de tasación homologada por el Banco de España con el número 4368, se rige para que por medio de estas se prevean y eviten los posibles, potenciales o reales conflictos de intereses así como mantener íntegra su independencia en todos los procesos relativos a la actividad de la valoración (gestión, ejecución de los trabajos y control de estos) alcanzándose el fin último de la garantía de la objetividad y la mejor praxis profesional de los trabajos que se le encomienden por parte de sus clientes.

Su elaboración se lleva a cabo de forma VOLUNTARIA y se aplicará en todo caso, aún cuando la Sociedad no estuviera legalmente obligada a disponer de un RIC, dando así cumplimiento a la normativa vigente según lo establecido en el artículo 3.2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario en su redacción por la Ley 41/2007, de 7 de septiembre, la Circular 7/2010, de 30 de noviembre y la Circular 3/2014, de 30 de julio, ambas del Banco de España, en especial por contar, entre sus clientes, con un cliente bancario que haya podido alcanzar el 10 por ciento de la facturación de la Sociedad en un ejercicio concreto.

2.2. Circunstancias concretas que general obligación a este RIC

A los efectos indicados en apartado anterior 2.1 se hace constar que CoHispania, a la fecha de aprobación de este Reglamento Interno de conducta cuenta con:

- Al menos un cliente bancario (o el constituido por las entidades bancarias de un mismo grupo) que representa, individualmente o en su conjunto, al menos un 10% de los ingresos netos totales de la Sociedad en el ejercicio anterior al año de la aprobación del presente RIC.

3. PRINCIPIOS Y OBJETIVOS QUE INSPIRAN ESTE RIC

En línea con las disposiciones legales y las recomendaciones establecidas en el Código Ético de la AEV, CoHispania se compromete a respetar, al menos, los siguientes principios éticos, que forman parte de la Visión, Misión y Valores de CoHispania que se detallan en los Anexos de este RIC:

3.1. Confidencialidad

El principio de confidencialidad obliga a CoHispania (administradores, ejecutivos, empleados) y a los profesionales que le presten servicios (colaboradores, tasadores y asesores externos) a cumplir con las normas sobre secreto profesional contempladas en el artículo 11 del Real Decreto 775/1997 y, con carácter general, a abstenerse de:

- divulgar fuera de la empresa la información confidencial obtenida como resultado de las relaciones profesionales y comerciales (de la sociedad o propias del valorador), a menos que se disponga de la debida autorización específica, o que exista un derecho o deber legal o profesional para revelarlo; y
- utilizar información confidencial obtenida como resultado de relaciones profesionales y de negocio para su propio beneficio o el de un tercero.

Un valorador habrá de mantener la confidencialidad incluso en su entorno social, y estar alerta para no incumplir inadvertidamente esa obligación con colaboradores, amigos o familiares. Del mismo modo habrá de mantener la confidencialidad de la información revelada por los potenciales clientes así como a relativa a la empresa y a la organización empresarial.

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

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

Los siguientes son ejemplos de algunas de las circunstancias en las que un valorador podría ser obligado a revelar información confidencial o de casos en los que su divulgación resultaría apropiada:

- Cuando esté permitida por la ley o esté autorizada por el cliente o el empleador.
- Cuando sea requerida por la ley, como consecuencia, por ejemplo, de
 - La producción de documentos u otra presentación de pruebas en procedimientos de legales;

- La anunciación a las autoridades públicas competentes, en especial al supervisor;
- La comunicación a las autoridades responsables de sancionar las infracciones legales.

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

- para cumplir con la revisión confidencial de calidad de una organización profesional o para atender la investigación que pueda llevar a cabo una organización de esa naturaleza, siempre que en ambos casos quede asegurada la confidencialidad de ese proceso;
- para proteger los intereses profesionales de un valorador en el marco de un procedimiento judicial, o para cumplir con normas técnicas y requisitos éticos exigibles.

Entre los factores relevantes a tener en cuenta al decidir si se divulga información confidencial se incluyen los siguientes:

- Si los intereses de todas las partes, incluidos los de terceros, pueden ser afectados o perjudicados.
- Si toda la información es conocida o relevante y, cuando la situación implique hechos o conclusiones sin fundamento, o información incompleta, el juicio profesional se utilizará para determinar el tipo de divulgación que se pueda realizar, en su caso.
- El tipo de comunicación que se espera y a quién vaya dirigida.
- Si las partes a las que se dirige la comunicación son los destinatarios adecuados.

La obligación de guardar secreto profesional no afectará a los datos obtenidos en el curso de una valoración y que no permitan la identificación del cliente o del bien valorado. En particular los dirigidos a las autoridades (actualmente al Ministerio de Fomento o al INE) para la confección de datos agregados, ni tampoco, por tanto, a los datos agregados que puedan darse a conocer con fines estadísticos o de estudios.

Para una mayor y profusa explicación del secreto profesional aplicamos en CoHispania tres conceptos del mismo entendidos de forma general en el mundo empresarial:

- El secreto natural: independiente de todo contrato, se extiende a todo aquello que, ya sea descubierto por casualidad o por investigación, por cualquiera de las personas mencionadas en el artículo 11 del RD 775/1997, no puede divulgarse. Aunque el depositario del secreto no haya prometido guardar secreto, ni antes ni después de habersele manifestado el hecho o de haberlo descubierto, está obligado a callar, en virtud del precepto moral que prohíbe perjudicar a los demás sin motivo razonable.
- El secreto prometido: que tiene su origen o nace de un contrato, de la promesa de guardar silencio después de haber conocido el hecho, ya sea por casualidad, por investigación personal o por confidencia espontánea o

provocada. Un mismo secreto puede ser a la vez natural y prometido. Será natural cuando la cosa de suyo requiera sigilo, pero si además va acompañado de una promesa, también será prometido.

- El secreto confiado: también dimana de una promesa explícita o tácita hecha antes de recibir la confidencia de lo que se oculta. Se le comunica que previamente ha prometido, expresa y tácitamente por razón de su oficio o al menos de las circunstancias, guardar silencio, y le es participado lo que se mantenía oculto, añadiendo que se le revela confiado en su promesa bajo el sello del secreto. El secreto pasa entonces a ser estrictamente confidencial o profesional; confidencial, cuando la confidencia se ha hecho a una persona que está obligado por razón de su oficio a prestar ayuda o a dar consejo. Profesional cuando se ha confiado, ya de palabra, ya en sus acciones, a una persona a quien su profesión obliga a asistir a los demás con sus consejos o cuidados.

Como resumen, el secreto profesional queda vulnerado cuando:

- Se puede producir daño de forma directa, es decir consciente y premedita
- Se vulnera en forma intencional pero indirecta
- A través de una confidencia a otra persona
- A través de una conversación informal, con ligereza.

3.2. Integridad

CoHispania 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.

La integridad supone trato justo y veraz, de forma que el valorador nunca deberá actuar de manera engañosa o fraudulenta. Así, no deberá elaborar ni dar a conocer una valoración o cualquier otra comunicación acerca de una valoración si cree que:

- contiene información o declaraciones que sean sustancialmente falsas o engañosas, o que hayan sido realizadas de manera imprudente o carente de justificación razonable;
- omite u oculta información relevante que debiera incluirse en la valoración.

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

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

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

Ello no afectará:

- A los contactos previos que puedan establecerse con un cliente en el marco de un encargo de tasación en sentido estricto, es decir, a las sometidas a los estándares generalmente aceptados (ECO; RICS; IVS; EVS).
- Aunque CoHispania no realiza valoraciones individuales de carácter automático ofrecidas por Internet (on line), en el caso de que se realizaran, incluirá 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 metodología AVM 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, CoHispania, caso de producirse, mantendrá un registro de las estimaciones previas que, sobre el valor de un bien, haya podido facilitar a un cliente. En ese registro se incluirán las razones que hayan justificado la necesidad de la emisión de esa valoración orientativa.

El Registro estará a cargo de la Dirección de Operaciones quién deberá informar regularmente y coincidente con las Reuniones de Coordinación Trimestrales establecidas en el Sistema de Calidad de CoHispania, y solo en caso de producirse, del nº de estimaciones solicitadas, de su contenido, justificación y de aquellas que tras el período legalmente establecido de 6 meses hayan concluido con la realización de un Informe de valoración.

En esos casos en los que se realice una estimación (por necesidad plenamente justificada) y haya sido registrada en los sistemas de la sociedad, CoHispania rechazará cualquier encargo de tasación sobre ese bien en los seis meses siguientes a la emisión de la valoración orientativa.

Como más adelante de este RIC se detalla, los técnicos valoradores están obligados por el propio sistema informático de la sociedad a declarar formalmente el cumplimiento de situaciones relativas a la independencia y conflictos de interés.

De igual modo, el sistema informático informa al dar de alta un expediente (sean del tipo que sean, tasaciones o estimaciones previas, etc.) de la existencia de trabajos realizados en la misma ubicación pudiéndose así controlar si dicho expediente fue anteriormente solicitado como estimación, por el mismo solicitante y si el plazo entre la estimación y el trabajo entregado en ese momento cumple con los 6 meses establecidos por el legislador. La información relativa tanto a las estimaciones de valor como a las valoraciones posteriores del mismo bien queda registrada en el sistema de Base de Datos del programa informativo de gestión de CoHispania, poniéndose a disposición del Banco de España la información relevante a estos efectos.

3.3. Independencia y objetividad

La actuación de CoHispania y de quienes le presten servicios en el ámbito de su actividad de valoración se debe regir exclusivamente por criterios técnicos. CoHispania no permitirá que los conflictos de interés, la influencia indebida o la parcialidad anulen o dañen seriamente su independencia profesional.

Los valoradores pueden estar expuestos a situaciones que pueden perjudicar su objetividad e independencia de criterio. Cuando esas situaciones impliquen que el valorador no pueda razonablemente mantener una posición de independencia y quede menoscabada la objetividad de la valoración, deberá rechazar o abandonar el encargo.

En particular, cuando concurren las circunstancias previstas en los artículos 6 y 13 del Real Decreto 775/1997 (recogidos en cursiva a continuación), los afectados por dichas normas deberán rechazar o abandonar el encargo de valoración de que se trate. Además, CoHispania actuará con la mayor diligencia para obtener de sus consejeros, altos directivos y profesionales las informaciones apropiadas para asegurar el cumplimiento de las incompatibilidades a las que se refieren las dos normas citadas.

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.*
- 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.

A este respecto se indica que CoHispania mantiene una base de datos en su sistema informático que contiene información relativa a todas las personas físicas o jurídicas con las que es incompatible su actividad y objeto social imposibilitando el incumplimiento del articulado indicado. Dicha información se recoge en el Formulario FOR11-POC-06-2-Declaración expresa de sometimiento a RD 775-1997 del Sistema de Calidad de CoHispania que remiten todos los profesionales valoradores en los meses de enero de cada ejercicio o cuando cambian las condiciones propias de dicha declaración expresa.

De igual modo, la Comisión de Evaluación, Nombramientos, Ética y Conducta, custodia los documentos firmados por socios, consejeros y directivos de CoHispania, relativos a Honorabilidad y Buen Gobierno y en los que se obligan a informar a la Sociedad de cualquier cambio en las personas físicas o jurídicas con la que se pudiera impedir que CoHispania mantuviera una posición de independencia o de conflictos de interés.

En forma positiva y en contraposición a las incompatibilidades previstas legalmente y detalladas en los artículos 6 y 13 anteriores:

- CoHispania permitirá que sus Profesionales Vinculados lleven a cabo tasaciones siempre que:
 - el control técnico y supervisión de dicha valoración sea realizada por otro Profesional Vinculado y
 - la calificación obtenida por aplicación del Sistema SIRE (Sistema de Revalidación o de Auditoría Continuada – Formulario FOR4-POC-11 del Sistema de Calidad de CoHispania) por este Profesional Vinculado venga siendo positiva hasta ese momento.
- Cuando un determinado encargo de valoración llegue a CoHispania a través de un tasador, controlador o Profesional Vinculado, estos no podrán participar en la realización de la valoración del bien, ni en la supervisión del informe al que se refiera dicho encargo.
- Los directivos y empleados dedicados a labores comerciales no podrán actuar como valoradores.
- Los consejeros de CoHispania con funciones ejecutivas no podrán prestar sus servicios profesionales o laborales en las empresas del mismo grupo, o en las de alguno de sus eventuales grupos de influencia siempre que;
 - CoHispania preste a dichas empresas servicios de valoración y
 - 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.

- Ni los accionistas de CoHispania que posean intereses específicos en la promoción o comercialización de bienes inmuebles, o en actividades análogas, ni sus directivos o empleados, podrán intervenir directa o indirectamente en la tasación de los bienes en que posean dichos intereses, ni conocer el resultado de dicha tasación antes de que esta se facture y entregue. Para asegurar esta regla, los encargos de esos bienes se canalizarán exclusivamente a través del Director de Operaciones.
- Los consejeros de CoHispania 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.

- Las relaciones, por encargos de valoración, entre CoHispania y las empresas de su grupo económico o eventuales grupos de influencia, se canalizará, sin perjuicio de las tareas que correspondan a los directivos de la Sociedad, a través de los departamentos administrativos y comerciales de la Sociedad.
- Los empleados o profesionales implicados técnicamente en la actividad de valoración no podrán mantener contactos, relacionados con un encargo realizado a CoHispania, con aquellos empleados o directivos de las empresas de los grupos económico o de influencia que presten sus servicios para las unidades relacionadas con la concesión o comercialización de los préstamos o créditos hipotecarios, a menos que se trate de empleados o directivos con competencias específicas en el análisis o la gestión de los riesgos a que se refiera el encargo.
- Los empleados o profesionales implicados técnicamente en la actividad de valoración no podrán mantener contactos, relacionados con un encargo realizado a CoHispania, con aquellos empleados o directivos de una entidad bancaria o de una empresa dedicada a la concesión de préstamos o créditos hipotecarios que se hallen implicados directamente en dicha tarea, a menos que se trate de empleados o directivos con competencias específicas en el análisis o la gestión de los riesgos a que se refiera el encargo.
- Para evitar que los accionistas o miembros del consejo de administración de CoHispania que tengan funciones ejecutivas mantengan relación profesional o laboral alguna con las personas físicas o jurídicas de su grupo de influencia o con aquellas sociedades de su grupo económico, a las que CoHispania preste servicios y que estén directamente relacionadas con la actividad crediticia o de promoción de inmuebles, el sistema informático de la sociedad controla las declaraciones de incompatibilidades anuales de todos ellos evitando la posibilidad de participar en un encargo de tasación.
- Los Consejeros Ejecutivos de CoHispania podrán ser accionistas significativos de sociedades relacionadas con la actividad de promoción o comercialización de inmuebles ya que entre las normas de conducta de este RIC se prohíbe taxativamente la realización de valoraciones para dichas sociedades siempre que aquellas estén incluidas en algunas de las finalidades detalladas en la ECO/805/2003 o el RD 775/1997.
- Para evitar el trato directo de CoHispania y de sus profesionales tasadores con aquellos empleados o 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 la gestión de riesgos, estén relacionadas con la concesión o comercialización de los préstamos o créditos hipotecarios, se utilizará la herramienta de control de incompatibilidades incluida en el software de gestión de la sociedad, que impide la realización de valoraciones para dichos grupos.
- El mismo sistema de control de incompatibilidades es utilizado para impedir que los accionistas de CoHispania que posean intereses específicos en la promoción o comercialización de bienes inmuebles, o en actividades análogas, intervengan directa o indirectamente en la tasación de esos bienes. Es responsabilidad del Responsable de Tasación que recae en la Dirección Técnica, el negar el resultado de dicha tasación antes de que esta se facture y entregue.

- En otras circunstancias es imposible definir y prescribir todas las restantes situaciones en las que un valorador pueda quedar expuesto a factores que amenacen su objetividad. Algunas de esas amenazas son imposibles o muy difíciles de mitigar o amortiguar; cuando éste sea el caso, el valorador también deberá rechazar o abandonar el encargo. No obstante tal y como se ha comentado en puntos anteriores; y se detallará posteriormente en este RIC, cada tasador deberá, con cada tasación que realicen, dar contestación afirmativa o negativa a la materia relativa a su independencia y conflictos de interés. En aquellos casos en los que exista alguna de estas situaciones serán relegados del trabajo encargado pasando este a ser realizado por otro tasador.
- En otros casos, las amenazas potenciales a la objetividad pueden ser eliminadas o atenuarse mediante salvaguardas. Estas salvaguardas pueden incluir la divulgación adecuada de la amenaza a las partes interesadas y la obtención de su consentimiento para proceder a la valoración de que se trate. Si no hay salvaguardas satisfactorias para eliminar o minimizar una amenaza a la objetividad, el valorador deberá rechazar o abandonar el encargo. Al igual que en el punto anterior cada tasador deberá, con cada tasación que realicen, dar contestación a cuestiones relativas a su independencia y conflictos de interés. En aquellos casos en los que exista alguna de estas situaciones serán relegados del trabajo encargado pasando este a ser realizado por otro tasador, controlador o Profesional Vinculado.
- En especial, ni CoHispania, ni sus profesionales, aceptarán directrices, instrucciones, recomendaciones, presiones o informaciones relevantes de cualquier tipo de los clientes, especialmente las procedentes de personas físicas o jurídicas que formen parte de los grupos económico o de influencia o de los directivos o empleados de aquellas, en relación con la actividad de tasación y, particularmente, con el resultado de esta. A estos efectos se considera relevante cualquier información que pudieran orientar el resultado de la valoración, tales como, en los casos de valoraciones que puedan tener efectos frente a terceros distintos del propio cliente, la relativa al importe del préstamo que pudiera concederse para la adquisición o financiación de bien o la del precio pactado para la compraventa futura del bien. Otra vez más y para salvaguardar la independencia y evitar los conflictos de interés anterior cada tasador deberá, con cada tasación que realicen, dar contestación a cuestiones relativas a su independencia y conflictos de interés. En aquellos casos en los que exista alguna de estas situaciones serán relegados del trabajo encargado pasando este a ser realizado por otro tasador.
- Se incluyen a continuación algunas situaciones que podrían suponer una amenaza en las que se deberán incluir salvaguardas para eliminar o evitar cualquier posible percepción de sesgo:
 - La valoración del mismo activo a favor del comprador y el vendedor de una misma transacción;
 - Peticiones de la misma valoración por dos o más partes que compiten por un mismo fin;
 - La petición de una valoración por parte de un prestamista cuando se está dando asesoramiento también al prestatario;

- La realización de una valoración con efectos sobre terceros cuando el valorador tiene otras relaciones comerciales con el cliente que le ha encargado la valoración o que está interesado en ella por otras razones;
- El suministro de peticiones de valoraciones reiteradas del mismo activo (salvo variación en las condiciones o alcance de estas); o
- La actuación de un valorador al servicio de parte interesada y como experto en un mismo asunto.

La medida en que, cualquiera de los ejemplos anteriores, comprometa la objetividad podrá depender de las circunstancias de cada caso; como por ejemplo, del propósito de la valoración, de los objetivos del cliente y de la viabilidad de eliminar o reducir la amenaza a la imparcialidad a un nivel aceptable.

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

Para decidir si una situación de este tipo crea una amenaza no salvable a la objetividad, el valorador deberá reconocer que con frecuencia o habitualmente otros consideran o pueden considerar que en esa situación existe la posibilidad de un sesgo. Habrá situaciones en las que la implicación actual o pasada con el activo a valorar pueda dar lugar a una percepción de esa naturaleza en terceros. En esos casos, la divulgación de esa participación en el alcance del trabajo y en el informe puede ser un medio eficaz para evitar cualquier percepción de parcialidad.

Algunos ejemplos de otras salvaguardas para evitar o reducir el sesgo o la percepción de sesgo pueden ser:

- Asegurarse de que el valorador y todos aquellos que participen en la valoración son funcional y operativamente independientes de los departamentos que prestan servicios potencialmente conflictivos dentro de la misma empresa; y
- Desvelar cualquier relación que le proporcione ingresos de un cliente al tercero que pueda soportar los efectos de la valoración.

A continuación se indican algunos de los controles incorporados por CoHispania para lograr la imparcialidad cuando existan valoraciones recurrentes de un mismo activo o cliente:

- Revisión continuada de las valoraciones realizadas por un valorador, o los controles realizados por controladores o Profesionales Vinculados por el Sistema de Revalidación – SIRE (ver Apartado 13 en Anexos de este RIC) responsabilidad del Departamento de Control Técnico e incluido en el Sistema de Calidad de CoHispania, por medio del cual se revisan dichos trabajos y se califican las actuaciones realizadas por estos de forma previa a la entrega al Cliente del trabajo encomendado a CoHispania.
- Cambiar periódicamente al tasador, controlador o profesional vinculado responsable directo de la valoración.

Si un valorador considerara que la divulgación de la causa de la amenaza puede contribuir a resolver o mitigar el conflicto de interés, deberá tener cuidado de no incumplir el principio de Confidencialidad. Si la implicación anterior con un activo o con una parte interesada en él no puede ser divulgada a otro cliente sin violar el deber permanente de confidencialidad, el encargo debe ser rechazado. Esta situación deberá ser juzgada por el Departamento de Control Técnico de CoHispania en cada caso que se produzca, antes de proceder al rechazo del encargo.

Si un valorador considerara que una amenaza a la objetividad se puede eliminar o mitigar realmente mediante un acuerdo con dos o más partes con posibles conflictos de interés, se asegurará de que las partes estén adecuadamente informadas y sean conscientes de las posibles consecuencias de su consentimiento a que la tarea sea realizada por ese valorador. Esta tarea será responsabilidad del Departamento de Operaciones. La obtención de ese consentimiento no exime al valorador de la obligación de cumplir con este Código.

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

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.

El precio u honorarios por las tasaciones efectuadas para o por encargo de las personas físicas o jurídicas de los grupos económico o de influencia se establecen de igual forma que para el resto de las tasaciones.

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

En CoHispania no existen retribuciones variables adicionales a los acuerdos contractuales firmados entre la sociedad y el tasador, controlador, profesional vinculado, empleado o administrador por lo que no hay posibilidad de retribuir el trabajo contratado por los resultados obtenidos para las personas físicas o jurídicas de su grupo de influencia o de aquellas sociedades de su grupo económico a las que presten servicios.

El valorador no debe basarse en información de parte sin confirmarla previamente, a menos que establezca y desvele que tal información de parte constituye una restricción que condiciona el informe. Igual regla cabe aplicar a la aceptación de hipótesis, si bien en este caso, además, el valorador no deberá aceptar hipótesis que difícilmente

puedan cumplirse en un tiempo razonable. Esta decisión nunca será tomada por el tasador sin la correspondiente revisión de sus planteamientos por el equipo de supervisores, controladores o Profesionales Vinculados.

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

NOTA: como ya se ha expresado en otros puntos de este RIC, todas estas posibles situaciones mencionadas anteriormente se controlan en cada tasación por medio de pregunta específica de su cumplimiento del presente RIC en relación a su Independencia y Conflictos de Interés.

3.4. Competencia profesional

CoHispania 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.

Para cubrir las necesidades de nuevos puestos de trabajo o de profesionales valoradores, CoHispania dispone en su Sistema de Calidad, refrendado por AENOR, del procedimiento POC-18-Selección, Formación, Sensibilización y Competencia del Personal en el que se detallan las formas de actuación para esta situación.

Adicionalmente todo candidato a profesional valorador de CoHispania debe cumplir con unos requisitos de Documentación, Información, Pruebas, etc, antes de entrar a formar parte de los denominados “Profesionales Activos”. Dicho procedimiento está recogido en el Sistema de Calidad y en el Curso de e-learning creado a tal efecto.

Con el mismo fin mantendrá los conocimientos y habilidades profesionales adecuadas al ámbito de negocio en el que opere:

- Disponiendo del adecuado conocimiento del mercado en el que se comercialice el bien a valorar, de acuerdo con lo previsto en la Disposición adicional segunda de la Orden 805/2003,
- Asegurando el cumplimiento uniforme de las normas de valoración aplicables tal y como exige la disposición citada anteriormente
- Manteniendo los restantes conocimientos y habilidades profesionales en la medida necesaria para garantizar que los clientes reciben un servicio profesional diligente y competente.
- Evaluando de manera continuada el desempeño de los profesionales, que prestan servicios de valoración, a cuyo fin mantendrán para cada uno, no sólo el expediente personal a que se refiere el artículo 12.1 y 12.2 del RD 775/1997, sino uno que refleje sus conocimientos y experiencia debidamente actualizados.

- Por medio de la evaluación continuada de estos profesionales a través del Sistema SIRE (Ver Apartado 13 en Anexos) y la Evaluación de Tasadores a través del Formulario "FOR4-POC-06-2 – Evaluación de Tasadores" integrados ambos en el Sistema de Calidad refrendado por AENOR
- Asumiendo los estándares profesionales que, sobre Medios Técnicos y Humanos, aprobó en julio de 2013, la Asociación Española de Análisis de Valor. (Link: <http://www.asociacionaev.org/estandares.htm>)

Un servicio profesional competente requiere el ejercicio de la autonomía técnica propia de todo facultativo en la aplicación del conocimiento y de las habilidades profesionales a dicho servicio.

El mantenimiento de la competencia profesional requiere una conciencia continua y una comprensión de la relevancia de la evolución técnica, profesional y empresarial. Un continuo desarrollo profesional permite a un valorador desarrollar y mantener sus capacidades para actuar de manera competente en un entorno profesional. Para ello CoHispania ha implementado un sistema de formación e-learning que irá ampliándose conforme a las necesidades de formación detectadas, resultantes de cambios o nuevas regulaciones legislativas, requeridas por el los profesionales valoradores, empleados o por recomendación de la AEV.

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

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

Un valorador que no tenga el conocimiento y la experiencia adecuados para llevar a cabo competentemente la valoración de que se trate, deberá rechazarla. No obstante esta situación solo se puede dar en aquellos casos en los que en la visita al inmueble objeto de valoración se detecte que no coincide con lo expresado en el encargo de la valoración por parte del cliente. Por ejemplo cuando se va a realizar la valoración de una vivienda y el bien que se visita es una finca rústica. Dichas situaciones serán comunicadas por medio de la aplicación App Tasa Gestión que CoHispania pone a disposición de los tasadores.

CoHispania rechazará todos aquellos encargos para cuya realización carezca de la debida cualificación, bien por no contar con profesionales especializados o los medios técnicos necesarios, bien por falta de experiencia reciente ya sea en la valoración de bienes del mismo tipo o en la zona geográfica donde los bienes que se han de valorar se ubiquen. CoHispania informa de manera pública a través de su Web de los tipos de valoraciones de bienes y servicios que puede realizar.

La asignación de las tasaciones a los técnicos tasadores se realiza de forma centralizada, por medio de la aplicación App Tasa Gestión, en función de varios parámetros como son:

- El nivel de conocimientos para poder realizar el trabajo objeto de encargo
- La carga de trabajo o nivel de encargos que tiene en el momento de la asignación de modo que esta no perjudique al cumplimiento de plazos establecido con los clientes
- La cercanía física al bien objeto de valoración pues esto aumenta el nivel de conocimiento del mercado en que se encuentra dicho bien
- Los encargos a los técnicos tasadores se realiza de forma uniforme y única independientemente de que el cliente sea una persona física o jurídica, perteneciente o no a algunos de los posibles grupos económico o de influencia.

3.5. Comportamiento Profesional

CoHispania 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 del sector de la valoración.

El Comportamiento Profesional implica actuar con la diligencia debida al caso, entregando el trabajo puntualmente de acuerdo con lo pactado o establecido legalmente, y con los estándares propios de la profesión. Actuar siempre en beneficio del interés general y evitar cualquier clase de descrédito de la profesión, forman parte también de este modo de comportamiento.

Antes de aceptar un encargo, el valorador se preocupará de recibir las oportunas instrucciones de CoHispania que serán transmitidas a través de su aplicación App Tasa Gestión (o cuando así se haya establecido con el cliente) o de este sobre la naturaleza del trabajo y, antes de entregarlo, de que el resultado se corresponda con lo pedido. Estas situaciones no solo son consideradas por el valorador sino también por los Supervisores, Controladores y Profesionales Vinculados encargados de la supervisión.

Un comportamiento profesional incluye la aceptación de la responsabilidad de actuar a favor del interés público, sin perjuicio de tener en cuenta la naturaleza del encargo que reciba. También existe la necesidad de considerar los efectos sobre terceros interesados de las decisiones profesionales. Si bien las necesidades del cliente normalmente son de suma importancia, un valorador debe evitar aceptar cualquier encargo o servicio de tasación que pueda ser perjudicial para los intereses del público en general, y que podrían desacreditar su propia reputación y la de la profesión en general.

En la comercialización y la promoción de sí mismos y de su trabajo, los valoradores no pondrán la profesión en descrédito, y serán, en todo caso, honestos y veraces, de forma que:

- No harán afirmaciones exageradas sobre los servicios que pueden ofrecer, las calificaciones que poseen, o la experiencia que han adquirido;
- No harán referencias denigrantes o comparaciones sin fundamento con el trabajo de otros.

Comportamiento profesional apropiado implica también actuar con responsabilidad y cortesía en todas las relaciones con clientes y el público en general y dar respuesta rápida y eficaz a todas las solicitudes de aclaraciones, peticiones y encargos o quejas. El Sistema de Calidad de CoHispania refrendado por AENOR incluye en el mismo la Instrucción de Trabajo IT-02-POC-09-1.- Normas Éticas y Estéticas que trata este tema.

Un valorador debe evitar cualquier acción que pueda desacreditar la profesión, evitando aquellas que un tercero razonable e informado, pudiera considerar como tales.

Ni CoHispania ni las personas que le presten servicios profesionales aceptarán ningún tipo de regalos o favores de los clientes con motivo del trabajo que realicen o puedan realizar para ellos, salvo que puedan calificarse de insignificantes. En particular, CoHispania no aceptará ningún tipo de obsequio en efectivo.

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

La representación de CoHispania recae en el Presidente apoyado por la Dirección Comercial dejando constancia de cuando el primero actúa como representante y cuando como valorador. Recalamos en este punto que la Dirección Comercial no interviene en los procesos de la valoración (realización de tasaciones, controles, etc.).

En CoHispania la condición de accionistas o de consejeros de la misma, u otros directivos de esta o del servicio de tasación, pueden prestar servicios como tasadores, controladores o Profesionales Vinculados, no suponiendo en ningún caso condición especial para la asignación de un determinado trabajo salvaguardando las incompatibilidades legales y propias de CoHispania tratadas anteriormente.

3.6. Transparencia

Con el objetivo de cumplir con el principio de Transparencia, el presente RIC figurará en la página WEB de CoHispania y estará a disposición de cualquier cliente.

3.7. Adhesiones y cumplimiento de normas o Códigos Éticos

3.7.1 Cumplimiento de los principios establecidos en el Real Decreto 775/1997

A las normas o Códigos indicados en los puntos anteriores CoHispania cumple íntegramente lo establecido por la normativa española de las sociedades de tasación, contenidos esencialmente en el Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación.

3.7.2 Adhesión de CoHispania al Código Ético de la AEV

Desde el nacimiento de la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV) todos los miembros nos hemos comprometido con su Código Ético, elaborado teniendo en cuenta las mejores prácticas internacionales en la materia. En especial, ha tomado como punto de partida los principios éticos establecidos por el Consejo de Normas Internacionales de Valoración (IVSC) en su "Code of Ethical Principles for Professional Valuers" y en las Normas Internacionales de Valoración publicadas por esa institución profesional.

Como en las normas españolas aplicables, los principios y demás reglas éticas que se redactan en este Código Ético de la AEV, afectan tanto a las empresas asociadas a la AEV como a los profesionales que elaboran y suscriben sus informes de valoración, o participan en esa elaboración o en su control; es decir, cada asociado se ha comprometido a disponer de reglas internas necesarias para asegurar una conducta acorde con este Código, tanto para la sociedad como para las todas personas que le presten regularmente servicios de valoración.

Por todo ello, el presente RIC asume como propio el contenido íntegro del Código Ético aprobado por la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV) (<http://www.asociacionaev.org/codigo-etico.htm>), a la que pertenece la Sociedad.

CoHispania considera que es fundamental que todas las valoraciones, sean estas conforme a las normas legales españolas vigentes o conforme a otras normas internacionales, realizadas por sus propios equipos o por los profesionales colaboradores que gocen de plena confianza por parte de los usuarios directos de estas valoraciones y de los restantes interesados en ellas.

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

3.7.3 Adhesión a los Principios del Estándar Ético Internacional del IESC

Tras la Auditoria de Renovación del Sistema de Calidad refrendado por AENOR conforme a la ISO-9001-2015, en el que existen referencias claras al cumplimiento de nuestro RIC y a la adhesión al Código Ético de la AEV, CoHispania a querido dar una paso más por recomendación de la AEV y ha solicitado formar parte del Código Estándar Internacional desarrollado por IESC (International Ethics Standards Coalition) como "Supporter" del mismo.

3.7.4 Adhesión a los 10 Principios del Pacto Mundial de Naciones Unidas

CoHispania sigue considerando parte integrante de sus propios principios los establecidos en el Pacto Mundial de Naciones Unidas, Organización en la que se integró en 2016, como Socio Signatory

3.8. Evolución del RIC

3.8.1 Versión Inicial del RIC (30 de junio de 2009)

CoHispania aprobó su primer RIC en el Consejo de Administración del 30 de junio de 2009 y que contenía el siguiente articulado:

1. Finalidad
2. Ámbito de Aplicación y Vigencia
3. Consejo de Administración
4. Directivos
5. Difusión
6. Medidas adoptadas para garantizar la independencia
 - a. Comprobación del cumplimiento de los requisitos previsto en el art. 3.2.
 - b. Remisión de información sobre incompatibilidades de Administradores y Directivos
 - c. Contenido de la Certificación de Incompatibilidad
 - d. Procedimiento en caso de existencia de incompatibilidad
7. Interpretación
8. Modificación
9. Entrada en Vigor

3.8.2 Primera versión del RIC (10 de septiembre de 2013)

Tras esa primera versión fue redactado un nuevo RIC que tuvo su aprobación en el Consejo de Administración de la sociedad el 10 de septiembre de 2013.

3.8.3 Segunda versión del RIC (4 de noviembre de 2014)

Esta tercera versión del RIC fue aprobada en el Consejo de Administración celebrado el 4 de noviembre de 2014 adaptándolo a los cambios legislativos y a las directrices de la Circular 3/2014, de 30 de julio.

3.8.4 Tercera versión del RIC (18 de julio de 2018)

Esta versión no tuvo modificación alguna ni en el contenido ni en la forma. Tan solo se sustituyó el antiguo logo de la sociedad por el nuevo tras el cambio de imagen realizado en el mes de julio de 2018.

3.8.5 Cuarta y actual versión del RIC

Desde CoHispania hemos entendido que independientemente de los cambios legislativos era necesario actualizar nuestro RIC por las condiciones que presentan los mercados financiero, inmobiliario y de la valoración tanto en España como en el resto del mundo como:

- Anclaje de las Normas ECO a las Normas Europeas de Valoración (EVS) y a las Normas Internacionales de Valoración (IVS).
- Código Ético del Sector de la Valoración diseñado y aprobado por la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV)
- El Estándar Ético Internacional desarrollado por IESC (Internacional Ethics Standards Coalition).

A todos los efectos esta Cuarta Versión de nuestro RIC no solo recoge las condiciones normativas o legales obligatorias sino también las recomendadas por la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV) a la que pertenece CoHispania y las propias de nuestro Sistema de Calidad refrendado por AENOR.

Tras la última auditoria de Calidad de Renovación y Adaptación a la ISO-9001-2015, celebrada durante el mes de septiembre de 2018, la Comisión de Evaluación, Nombramientos, Ética y Conducta (CENEC) elevó una propuesta borrador al Consejo de Administración de la sociedad con el objetivo de reducir y simplificar su redacción y adaptarla a los procesos legales vigentes y de gestión de la sociedad tras dicha Auditoria de Calidad.

En cumplimiento con lo establecido en el RIC, el Consejo de Administración, reunido el día 28 de diciembre de 2018, aprobó la actual Cuarta versión del Reglamento Interno de Conducta.

4. ÁMBITO MATERIAL DEL RIC

El presente Reglamento y todas sus disposiciones serán de aplicación directa a todos los trabajos y servicios de valoración que le sean encomendados en el marco de lo dispuesto en el artículo 1 del RD 775/1997 sobre Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación.

Para mayor abundamiento, de igual modo CoHispania aplicará dichas disposiciones a la totalidad de la actividad que realice la Sociedad aún cuando no esté sometida a disposiciones legales vigentes, es decir a todos los servicios o productos que en el presente o en el futuro pudiera llegar a realizar.

Como resumen de este apartado:

Los principios fundamentales de la Ética de este RIC se aplicará a la tasación de bienes inmuebles que hayan de surtir efecto en el ámbito del mercado hipotecario, o que tengan como objeto atender encargos realizados por las entidades financieras, sean estas bancos, cajas de ahorro, cooperativas de crédito, establecimientos financieros de crédito, instituciones de inversión colectiva o entidades aseguradoras, así como al resto de las valoraciones, sean de bienes inmuebles, muebles o intangibles que pueda realizar CoHispania y, en general, al conjunto de su actividad.

El RIC afectará al comportamiento de los valoradores y técnicos que presten sus servicios a CoHispania, ya sea como empleados o como profesionales independientes, así como a los consejeros y altos directivos de la sociedad, miembros de sus órganos de control y, en general a todos sus empleados y colaboradores habituales. El cumplimiento del RIC y el Código Ético de la Asociación AEV se incorporarán a los contratos de prestación de servicios profesionales que lleve a cabo la Sociedad.

5. ÁMBITO SUBJETIVO DEL RIC

El presente RIC será de aplicación, con carácter general, a la totalidad de las personas que trabajan o colaboran con CoHispania que desarrollen actividades que puedan influir de manera fundamental en los valores de tasación realizados por la sociedad, en particular a, Administradores (miembros del Consejo de Administración), Directivos, empleados y Profesionales en cualquiera de su clasificaciones (vinculados, controladores, validadores o tasadores-valoradores). Todos ellos deberán ajustar su actividad a los principios indicados en los apartados 3.1 a 3.5.

Por otra parte, quedarán sujetos al RIC, con carácter puntual, el personal de la sociedad, consejeros de sociedades del grupo, así como los asesores externos que, en relación con una operación determinada, dispongan de información privilegiada o reservada relacionada con informes de valoración realizados por la sociedad.

La Comisión de Evaluación, Nombramientos, Ética y Conducta (CENEC) llevará un listado actualizado de los Consejeros de CoHispania, personal de la compañía, consejeros de sociedades del grupo, así como asesores externos sujetos al presente RIC con carácter general o puntual. Tanto la inclusión como la exclusión de dicho listado se comunicarán por escrito a los afectados por la Comisión CENEC.

6. CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DEL PRESENTE RIC

La Sociedad y las Personas Sujetas asumen el contenido del RIC y se comprometen a su estricto seguimiento. Por su parte CoHispania deberá respetar las reglas de conducta establecidas en este RIC y exigirá tanto a sus empleados como a los profesionales a los que se les encomiende un trabajo o servicio, análogo comportamiento en cuanto les afecte.

Para que sea posible la aplicación de lo expresado en el párrafo anterior, CoHispania divulgará el presente RIC entre todos los empleados y profesionales por medio de su publicación en la Web de la Sociedad requiriendo la acreditación de su conocimiento en la documentación de su archivo o expediente personal.

En el caso de los Sujetos contemplados en el ámbito de este RIC, son responsables del cumplimiento del mismo en su ámbito funcional, y por lo tanto, les serán de aplicación las penalizaciones o sanciones correspondientes en caso de incumplimiento.

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

A tal efecto CoHispania ha establecido un régimen sancionador acorde con lo establecido en

- Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito.
- A lo regulado como procedimiento sancionador aplicable regulado en el Real Decreto 2119/1993, de 3 de diciembre, sobre el procedimiento sancionador a los sujetos que actúan en los mercados financieros, con las peculiaridades que se establecen en los números 2, 3 y 4 del “artículo 16.- Procedimiento sancionador” del real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación.
- la Ley 3/1994, de 14 de abril, por la que se adapta la legislación en materia de entidades de crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria y se introducen otras modificaciones relativas al sistema financiero
- la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria

- la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria
- Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores

Este Régimen sancionador se ha denominado como “Cuadro de Sanciones” y se ha clasificado teniendo en cuenta dos aspectos fundamentales: el tipo de conformidad y los niveles de gravedad:

El tipo de Conformidad	Niveles de Gravedad (1)
(CL) Conforme a Ley	(MG) Muy Graves
(CLL) Conforme a Ley Laboral	(G) Graves
(CC) Conforme a criterios de CoHispania	(L) Leves

(1) en línea con lo establecido en la Ley 41/2007, de 7 de diciembre

Dicho “Cuadro de Sanciones” está a disposición de todos los Sujetos afectos al cumplimiento del RIC en la Intranet de la Sociedad para su conocimiento y comprensión, y con especial mención en el “Área Tasadores” al que tienen acceso a través del uso de su “Usuario” y Contraseña” facilitadas por CoHispania y se detallan a continuación:

6.1.1 Clasificación de Muy graves

Tipo Faltas	Clasificación	Tipos de sanciones	Sanciones Conforme a CL = Ley CLL = Ley Laboral CC = CoHispania	Tipo de Sanción E = Económica NE = No Económica
Muy Graves	MG1	Suspensión de empleo y sueldo de 11 días a 2 meses	CLL	E
	MG2	Pérdida temporal de la categoría desde seis meses hasta un máximo de un año.	CLL	NE
	MG3	Inhabilitación durante dos años o definitivamente para ascender a otra categoría superior.	CLL	NE
	MG4	Inhabilitación temporal o definitiva para el manejo de la caja u otros medios de pago, cuando haya sido sancionado por motivos pecuniarios.	CLL	NE
	MG5	Despido	CLL	NE
	MG6	Pérdida definitiva de la homologación a la sociedad para prestar servicios de tasación	CL	NE
	MG7	Suspensión de la homologación a la sociedad para prestar servicios de tasación entre 1 y 5 años	CL	NE
	MG8	Multa a la sociedad por importe de hasta el 1 % de sus recursos propios o hasta 1.000.000 euros si aquel porcentaje fuera inferior a esta cifra	CL	E
	MG9	Amonestación pública firme	CL	NE
	MG10	Amonestación pública firme con publicación en el Boletín Oficial del Estado	CL	NE

Tipo Faltas	Clasificación	Tipos de sanciones	Sanciones Conforme a CL = Ley CLL = Ley Laboral CC = CoHispania	Tipo de Sanción E = Económica NE = No Económica
	MG11	Imposición de sanción a la sociedad registrándose en los registros administrativos de altos cargos	CL	NE
	MG12	Multa a administradores por importe no superior a 500.000 Euros	CL	E
	MG13	Suspensión a administradores en el ejercicio del cargo por plazo no superior a 3 años	CL	NE
	MG14	Separación a administradores con inhabilitación para ejercer cargos de administración o dirección en la sociedad por plazo máximo de 5 años.	CL	NE
	MG15	Inhabilitación a administradores para ejercer cargos de administración o dirección en cualquier sociedad de tasación, con separación, en su caso, del cargo de administración o dirección que ocupe el infractor en una sociedad de tasación, por plazo no superior a 10 años.	CL	NE
	MG16	Revocación de poderes	CC	NE
	MG17	Suspensión a Directivos o Asimilados de su retribución hasta un máximo de 60 días hábiles	CC	E
	MG18	Amonestación interna y publica dentro de la sociedad	CC	NE
	MG19	Suspensión a Supervisores, Controladores o Profesionales Vinculados de su retribución hasta un máximo de 60 días hábiles	CC	E
	MG20	Suspensión temporal en el encargo de trabajos	CC	E
	MG21	Resolución del Contrato firmado entre las partes	CC	NE

6.1.2 Clasificación de Graves

Tipo Faltas	Clasificación	Tipos de sanciones	Sanciones Conforme a CL = Ley CLL = Ley Laboral CC = CoHispania	Tipo de Sanción E = Económica NE = No Económica
Graves	G1	Suspensión de empleo y sueldo de 2 días a 10 días	CLL	E
	G2	Inhabilitación por plazo no superior a un año para el ascenso a categoría superior	CLL	NE
	G3	Cambio de centro de trabajo	CLL	NE
	G4	Pérdida temporal de la categoría hasta un máximo de seis meses.	CLL	NE
	G5	Suspensión de la homologación para prestar servicios de tasación hasta 1 año	CL	NE
	G6	Multa a la sociedad por importe de hasta el 0,5% de sus recursos propios, o hasta 500.000 euros si aquel porcentaje fuera inferior a esta cifra	CL	E
	G7	Amonestación publica firme	CL	NE
	G8	Amonestación publica firme con publicación en el Boletín Oficial del Estado	CL	NE
	G9	Multa a administradores por importe no superior a 250.000 Euros	CL	E

Tipo Faltas	Clasificación	Tipos de sanciones	Sanciones Conforme a CL = Ley CLL = Ley Laboral CC = CoHispania	Tipo de Sanción E = Económica NE = No Económica
	G10	Inhabilitación a administradores para ejercer cargos de administración o dirección en cualquier sociedad de tasación, con separación, en su caso, del cargo de administración o dirección que ocupe el infractor en una sociedad de tasación, por plazo no superior a 1 año	CL	NE
	G11	Revocación de poderes	CC	NE
	G12	Suspensión a Directivos o Asimilados de su retribución hasta un máximo de 30 días hábiles	CC	E
	G13	Suspensión a Supervisores, Controladores o Profesionales Vinculados de su retribución hasta un máximo de 30 días hábiles	CC	E
	G14	Suspensión temporal a tasadores en el encargo de trabajos	CC	NE
	G15	Resolución del contrato a tasadores	CC	NE
	G16	Resolución del Contrato a Supervisores o Controladores	CC	NE

6.1.3 Clasificación de Leves

Tipo Faltas	Clasificación	Tipos de sanciones	Sanciones Conforme a CL = Ley CLL = Ley Laboral CC = CoHispania	Tipo de Sanción E = Económica NE = No Económica
Leves	L1	Amonestación verbal	CC	NE
	L2	Amonestación verbal con testigos	CC	NE
	L3	Amonestación por escrito.	CC	NE
	L4	Suspensión de empleo y sueldo por un día	CLL	E
	L5	Amonestación privada	CC	NE
	L6	Multa a la sociedad por importe de hasta 150.000 Euros	CL	E
	L7	Revocación de poderes	CC	NE
	L8	Despido objetivo y procedente por acumulación de amonestaciones por escrito o verbales con testigos	CLL	E
	L9	Amonestación interna y publica dentro de la sociedad	CC	NE
	L10	Suspensión a Directivos o Asimilados de su retribución hasta un máximo de 15 días hábiles	CC	NE
	L11	Suspensión a Supervisores, Controladores o Profesionales Vinculados de su retribución hasta un máximo de 15 días hábiles	CC	E
	L12	Suspensión temporal en el encargo de trabajos	CC	E

El "cuadro de Sanciones" reflejado en las páginas siguientes está clasificado para:

- La Sociedad
- Para los Consejeros y/ o Administradores
- Para los Directivos o Asimilados
- Para Supervisores, Controladores y Profesionales Vinculados
- Para los Profesionales Valoradores o tasadores

Tipo de la Infacción	Afecta a	Descripción de la infacción	Para la sociedad de Tasación	Para los Consejeros y/o Administradores	Para los Directivos o Asimilados	Para Supervisores Controladores y Profesionales Vinculados	Para los Profesionales Libres o Tasadores	Sanciones Conforme a CL = Ley CLL = Ley Laboral CC = Cohispania
Muy Grave	Capital Social	El incumplimiento, durante un período superior a seis meses, del requisito del capital social mínimo exigible	MG8	MG12				CL
Muy Grave	Aseguramiento de la Responsabilidad Civil	Ausencia o cobertura al aseguramiento de la responsabilidad civil inferior a lo exigible	MG8	MG12				CL
Muy Grave	Actividades ajenas al objeto social	Ejercicio de actividades ajenas al objeto social legalmente determinado	MG8	MG12	MG17			CL
Muy Grave	Deficiencias en la organización <u>sin afección</u> a capacidad de conocimiento del mercado	Presentar deficiencias en la organización administrativa, técnica o de personal, incluidas las exigencias mínimas de administradores o profesionales titulados, o en los procedimientos de control interno pero que no afecten al aseguramiento de la capacidad de Cohispania para conocer la situación y condiciones del mercado inmobiliario en el que esté operando	MG9	MG9	MG18			CC
Muy Grave	Deficiencias en la organización <u>sin afección</u> a la independencia profesional respecto a accionistas y/o clientes	Presentar deficiencias en la organización administrativa, técnica o de personal, incluidas las exigencias mínimas de administradores o profesionales titulados, o en los procedimientos de control interno pero que no afecten a la independencia profesional respecto de los accionistas, y/o de los clientes	MG9	MG9	MG18			CC
Muy Grave	Deficiencias en la organización <u>con afección</u>	Presentar deficiencias en la organización administrativa, técnica o de personal, incluidas las exigencias mínimas de administradores o profesionales titulados, o en los procedimientos de control interno, cuando a causa de tales deficiencias no quede asegurada la capacidad de Cohispania para conocer la situación y condiciones del mercado inmobiliario en el que esté operando	MG10	MG10	MG18	MG18		CL
		Presentar deficiencias en la organización administrativa, técnica o de personal, incluidas las exigencias mínimas de administradores o profesionales titulados, o en los procedimientos de control interno a causa de las cuales quede afectada la independencia profesional respecto de los accionistas y/o de los clientes	MG10	MG10	MG18			CL
Muy Grave	Secreto Profesional de la sociedad y de las incompatibilidades	Presentar deficiencias en la organización administrativa, técnica o de personal, incluidas las exigencias mínimas de administradores o profesionales titulados, o en los procedimientos de control interno a causa de las cuales quede demostrada el incumplimiento de las obligaciones del secreto profesional	MG18	MG9	MG17	MG19		CL
		Presentar deficiencias en la organización administrativa, técnica o de personal a causa de las cuales quede demostrada el incumplimiento de las incompatibilidades de los profesionales libres o valoradores	MG9	MG9	MG17	MG19		CL

Tipo de la Infracción	Afecta a	Descripción de la infracción	Para la sociedad de Tasación	Para los Consejeros y/o Administradores	Para los Directivos o Asimilados	Para Supervisores Controladores y Profesionales Vinculados	Para los Profesionales Libres o Tasadores	Sanciones Conforme a CL = Ley CLL = Ley Laboral CC = CoHispania
Muy Grave	Incumplimiento de normas	Presentar deficiencias en la organización administrativa, técnica o de personal, incluidas las exigencias mínimas de administradores o profesionales titulados, o en los procedimientos de control interno a causa de las cuales quede demostrada el incumplimiento uniforme de las normas de valoración aplicables	MG13	MG12	MG17	MG19		CL
Muy Grave	Incumplimiento de independencia	Presentar deficiencias en la organización administrativa, técnica o de personal, incluidas las exigencias mínimas de administradores o profesionales titulados, o en los procedimientos de control interno a causa de las cuales quede demostrada el incumplimiento de independencia profesional de accionistas o clientes	MG13	MG12	MG17			CL
Muy Grave	Titulación Profesional	El incumplimiento por los firmantes de los informes de tasación de los requisitos de titulación profesional previstos reglamentariamente			MG17	MG19	MG21	CL
Muy Grave	Falta de veracidad en los trabajos	Cuando se compruebe la falta de veracidad en la emisión de certificados, informes o anexos de las valoraciones			MG17	MG19	MG21	CL
Muy Grave	Falta de Concordancia	Cuando se compruebe la falta de concordancia entre los datos y pruebas obtenidas en una valoración			MG17	MG19	MG21	CL
Muy Grave	Falta de prudencia valorativa	La no aplicación del principio de prudencia valorativa cuando la valoración tenga como finalidades algunas de las contempladas en el Real Decreto ECO/805/2003	MG10		MG17	MG19	MG20	CL
Muy Grave	Resistencia a la labor inspectora	La resistencia negativa u obstrucción a la labor inspectora del de los órganos supervisores competentes	MG10	MG10	MG9	MG9		CL
Muy Grave	Incumplimiento de los RIC	El incumplimiento de las normas sobre independencia establecidas en los Reglamentos Internos de Conducta	MG18	MG18	MG17	MG19	MG20	CC
Muy Grave	Influencia negativa de un titular	Ejercer de forma negativa sobre la gestión sana y prudente de la sociedad de tasación mediante influencias ejercidas por un titular con una participación significativa	MG8	MG12				CL
Muy Grave	Reiteración en sanción	La imposición de una infracción grave, en la plazo de los siguientes cinco años desde que fuera impuesta la misma infracción grave y por el mismo motivo	MG8	MG12	MG17			CL
Muy Grave	Reglamento Interno de Conducta	No disponer de un Reglamento Interno de Conducta que establezca las incompatibilidades de sus directivos y administradores	MG9	MG9	MG9			CL
Muy Grave	Incumplimiento de la Independencia y la Objetividad	Aceptar directrices, instrucciones, recomendaciones, presiones o informaciones relevantes de cualquier tipo de clientes con el objeto de influir en el resultado de la valoración.	MG9	MG9	MG17	MG19	MG21	CC

Tipo de la Infracción	Afecta a	Descripción de la infracción	Para la sociedad de Tasación	Para los Consejeros y/o Administradores	Para los Directivos o Asimilados	Para Supervisores Controladores y Profesionales Vinculados	Para los Profesionales Libres o Tasadores	Sanciones Conforme a CL = Ley CLL = Ley Laboral CC = Cohispania
Grave	Aseguramiento de la Responsabilidad Civil	El incumplimiento, durante un período superior a tres meses, de la ausencia, o la cobertura por importe inferior al exigible, del aseguramiento de la responsabilidad civil establecido en la legislación vigente	G6	G9	G12			CL
Grave	Nivel de Fondos Propios	El Incumplimiento del nivel mínimo de Fondos Propios en el plazo temporal correspondiente	G7	G9				CL
Grave	Póliza de Responsabilidad Civil	Existencia de deficiencias en la póliza de seguro de responsabilidad civil	G7	G7			G15	CL
Grave	Deficiencias en la organización administrativa de la sociedad	Existencia de deficiencias en la organización administrativa una vez transcurrido el plazo concedido para su subsanación	G7	G7	G7			CL
Grave	Deficiencias en la organización técnica de la sociedad	Existencia de deficiencias en la organización técnica una vez transcurrido el plazo concedido para su subsanación			G7	G7		CL
Grave	Deficiencias en relación a la titulación del personal	Existencia de deficiencias en la organización del personal titulado una vez transcurrido el plazo concedido para su subsanación			G12	G13	G14	CL
Grave	Deficiencias en los procedimientos de control	Existencia de deficiencias en los procedimientos de control interno una vez transcurrido el plazo concedido para su subsanación			G12	G13		CL
Grave	Certificados de tasación no Conformes	Emisión de Certificados de tasación que no sean conformes con el Informe de Tasación, salvo que tenga carácter meramente ocasional o aislado			G12	G13	G14	CL
Grave	Falta de veracidad	Cuando se compruebe la falta de veracidad en la emisión de certificados, informes o anexos de las valoraciones			G13	G16	G14	CL
Grave	Falta de concordancia de datos y pruebas	Cuando se compruebe la falta de concordancia entre los datos y pruebas obtenidas en una valoración			G12	G13	G14	CL
Grave	Incumplimientos continuados exigibles	Incumplimientos continuados de los principios, procedimientos, comprobaciones e instrucciones de valoración previstos en la normativa aplicable			G12	G13	G14	CL
Grave	Incumplimientos continuados no exigibles	Incumplimientos continuados de los principios, procedimientos, comprobaciones e instrucciones de valoración previstos en las normas internas de la propia sociedad de tasación y que no sean los ya exigibles en la normativa aplicable			G12	G13	G14	CC
Grave	Falta del Principio de Prudencia valorativa	La no aplicación del principio de prudencia valorativa cuando la valoración tenga como finalidades algunas de las contempladas en el Decreto ECO/805/2003			G12	G13	G14	CL
Grave	Causar perjuicio económico a terceros	Cualquier incumplimiento de norma de tasación que pueda causar perjuicio económico a terceros o a la persona a la que se presta el servicio			G12	G13	G14	CL

Tipo de la Infracción	Afecta a	Descripción de la infracción	Para la sociedad de Tasación	Para los Consejeros y/o Administradores	Para los Directivos o Asimilados	Para Supervisores Controladores y Profesionales Vinculados	Para los Profesionales Libres o Tasadores	Sanciones Conforme a CL = Ley CLL = Ley Laboral CC = Cohispania
Grave	Falta de veracidad de los datos remitidos a los órganos supervisores	Falta de veracidad en los datos remitidos al Banco de España, CNMV o a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones cuando esto dificulte la apreciación de la actividad realizada por la sociedad de tasación, o a su situación patrimonial u organizativa, tras cumplirse el plazo concedido para su corrección	G8	G8	G12			CL
Grave	Faltas del Secreto Profesional	Falta de Control en las obligaciones de Secreto profesional que no den lugar a infracciones muy graves	G7	G7	G12	G13	G14	CL
Grave	Falta de Control de la independencia profesional	Falta de Control de la independencia profesional que no den lugar a infracciones muy graves	G7	G7	G12	G13	G14	CL
Grave	Falta de Control sobre las incompatibilidades	Falta de Control en el cumplimiento de incompatibilidades que no den lugar a infracciones muy graves	G7	G7	G12	G13	G14	CL
Grave	Auditoría de cuentas	No haberse sometido a auditoría de cuentas	G8	G9	G12			CL
Grave	Sanciones leves anteriores de 2 últimos	Conjunto de infracciones leves, cuando durante los 2 años anteriores a su comisión hubiera sido impuesta a la sociedad de tasación sanción firme por el mismo tipo de infracción	G8	G8	G8			CL
Grave	Contenido mínimo de los Reglamentos Internos de Conducta	No cumplir con el contenido mínimo establecido en la Circular 3/2014 sobre el Reglamento Interno de Conducta	G8	G8	G8			CL
Grave	Prevaloraciones o valoraciones estimativas	Realizar prevaloraciones o valoraciones estimativas facilitando información al solicitante, encargante o entidad mandataria, por escrito o teléfono, bajo encargo o sin el, sin la debida autorización de Cohispania			G12	G13	G14	CC
Grave	Prevaloraciones o valoraciones estimativas	No registrar en los sistemas informáticos de la sociedad los encargos de valoraciones estimativas debidamente justificados			G12	G13		CC
Grave	Cuestionarios de Independencia y Conflictos de Interés de cada valoración	No remitir o contestar a los cuestionarios de Independencia y Conflictos de Interés en una valoración			G12	G13	G14	CC
Grave	Incumplimiento de la Independencia y la Objetividad	No cumplir con el porcentaje de valoraciones a procesarse por el Sistema SIRE para los Grupo Economicos y de Influecia en los que sobrepase el 25% de la facturación de la sociedad de forma reiterada y continuada			G12	G13		CC
Graves	Incumplimiento de Plazos	Cuando de forma reiterada y continuada se incumpla con los plazos comprometidos con los clientes sin dejar constancia de la justificación detallada en los sistemas informáticos de la sociedad o la falta de comunicación a la misma			G12	G16	G15	CC

Tipo de la Infracción	Afecta a	Descripción de la infracción	Para la sociedad de Tasación	Para los Consejeros y/o Administradores	Para los Directivos o Asimilados	Para Supervisores Controladores y Profesionales Vinculados	Para los Profesionales Libres o Tasadores	Sancciones Conforme a CL = Ley CLL = Ley Laboral CC = CoHispania
Leves	Falta de Registro temporal de Profesionales Vinculados	Cuando durante un periodo inferior a 3 meses la sociedad no haya solicitado al Banco de España la inscripción de los Profesionales Vinculados de la sociedad y estos hayan firmado en nombre de la compañía controles o validaciones de valoraciones realizadas			L10			CC
Leves	Reclamaciones según Ley	La no contestación por parte del Comisionado en defensa del Consumidor ante una queja o reclamación elevada a la sociedad por los cauces establecidos en la Ley			L3			CLL
Leves	Transparencia en la independencia	No publicitar debidamente el nivel de dependencia con aquellas entidades con las cuales los ingresos totales provenientes de estas superen al menos en un 10% de su relación de negocio y en el periodo temporal de los tres ejercicios anteriores.	L5	L3	L3			CC y CLL
Leves	Comunicaciones al BdE	La no comunicación en plazo (1 mes) al Banco de España de la creación del Reglamento Interno de Conducta específico que establezca los mecanismos de control internos para favorecer la independencia	L7	L9	L3			CC y CLL
Leves	Comunicaciones al BdE	La no comunicación al BdE dentro de los 15 días siguientes a la celebración de la Junta General de Accionistas de la aprobación de las cuentas anuales individuales y, en su caso, consolidadas del ejercicio anterior, acompañadas de la certificación del acuerdo de la junta relativo a su aprobación y del informe de auditoría correspondiente	L7	L9	L3			CC y CLL
Leves	Prevaloraciones o valoraciones estimativas	No cumplir con el plazo de 6 meses entre la emisión de una valoración estimativa y su correspondiente valoración definitiva			L3	L3		CLL
Leves	Incumplimiento de Plazos	Cuando de forma puntual pero reiterada se incumpla con los plazos comprometidos con los clientes sin dejar constancia de la justificación detallada en los sistemas informáticos de la sociedad o la falta de comunicación a la misma	L3	L3	L3	L3	L12	CC y CLL
Leves	Incumplimiento de la Comisión de Seguimiento del RIC	Cuando no se cumpla con las condiciones establecidas en el RIC en cuando a la celebración de las reuniones de seguimiento y control de las normas establecidas en el mismo	L3	L3	L3	L3	L3	CLL

7. DETALLE DEL MARCO DE LA RELACIÓN PROFESIONAL, FINANCIERA U OPERATIVA

7.1. Con la entidades de crédito y otras personas físicas o jurídicas que formen grupo de influencia

Como se ha indicado en el punto 2.2 de este RIC, a la fecha de aprobación de este RIC, CoHispania cuenta con al menos con un cliente bancario (o el constituido por las entidades bancarias de un mismo grupo) que representa, individualmente o en su conjunto, al menos un 10% de los ingresos netos totales de la Sociedad en el ejercicio anterior al año de la aprobación del presente RIC.

Con el objeto de aumentar el control, seguridad e independencia a lo expuesto por la normativa vigente sobre cualquier Grupo de Influencia, y tal y como se indica en los puntos 11.18 Y 13, CoHispania cuenta con un sistema propio y complementario denominado SIRE (Sistema de Revalidación) que incluye un tercer nivel de control para todo potencialmente grupo de influencia que pudieran llegar a superar el 25% de la facturación de la sociedad.

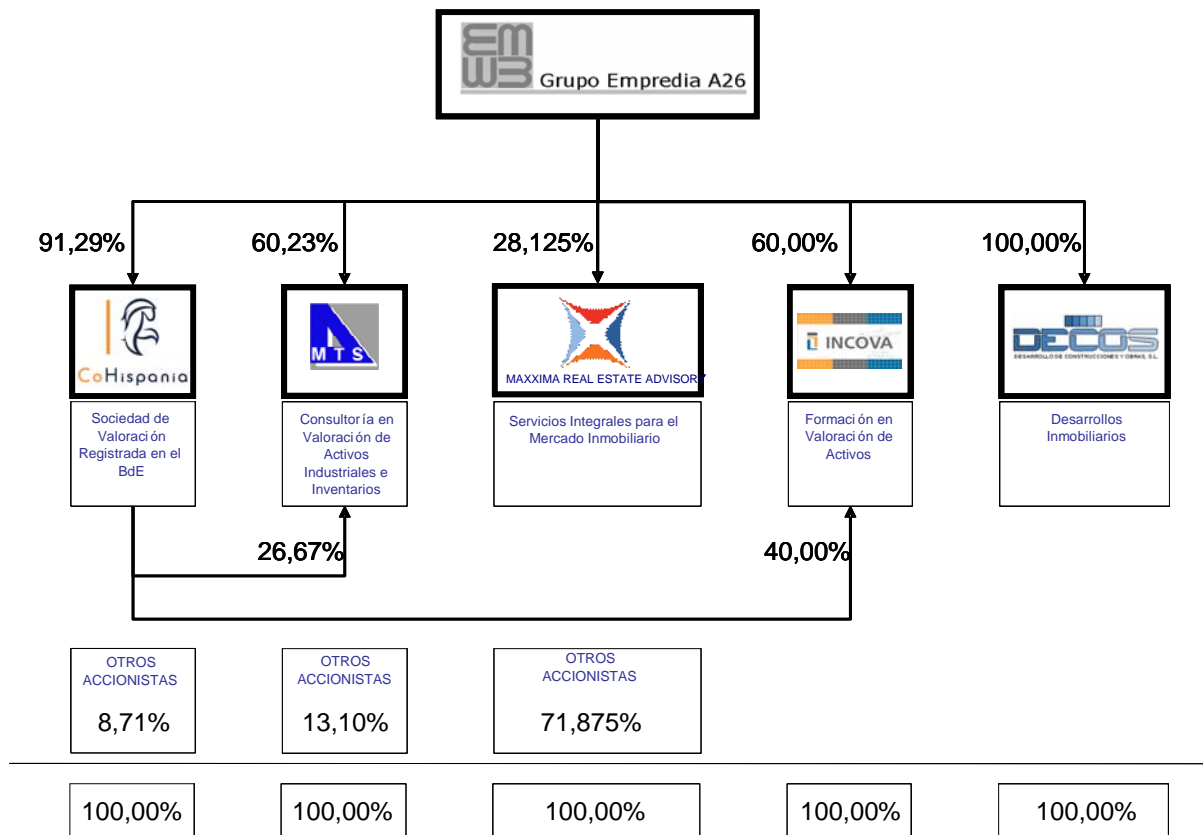
Para mayor aclaración del Sistema SIRE léase el Capítulo "14 Anexo de explicación del Sistema SIRE"

7.2. Con la matriz y sociedades del grupo económico al que pertenece CoHispania

CoHispania está integrada en un grupo económico cuya matriz es la sociedad Empredia A26, S.L., compuesta por las sociedades que se reflejan en el gráfico y cuadros que más adelante se detallan con una breve descripción de su objeto social y el porcentaje de dominio que sobre ellas tiene el grupo.

Empredia A26, S.L. no desarrolla servicios hacia el exterior. Tan solo es la tenedora de acciones o participaciones de las sociedades del grupo y actúa como proveedora de servicios o Back Office de servicios, como son; Informática, Operaciones, Financiera, Administrativa y Contable y Comercial.

En la página siguiente se muestra el gráfico del Grupo Empredia A26 con indicación de los porcentajes de participación de unas empresas sobre otras.



Para una mejor comprensión del marco de la relación profesional, financiera u operativa con la matriz y sociedades del grupo económico se indica:

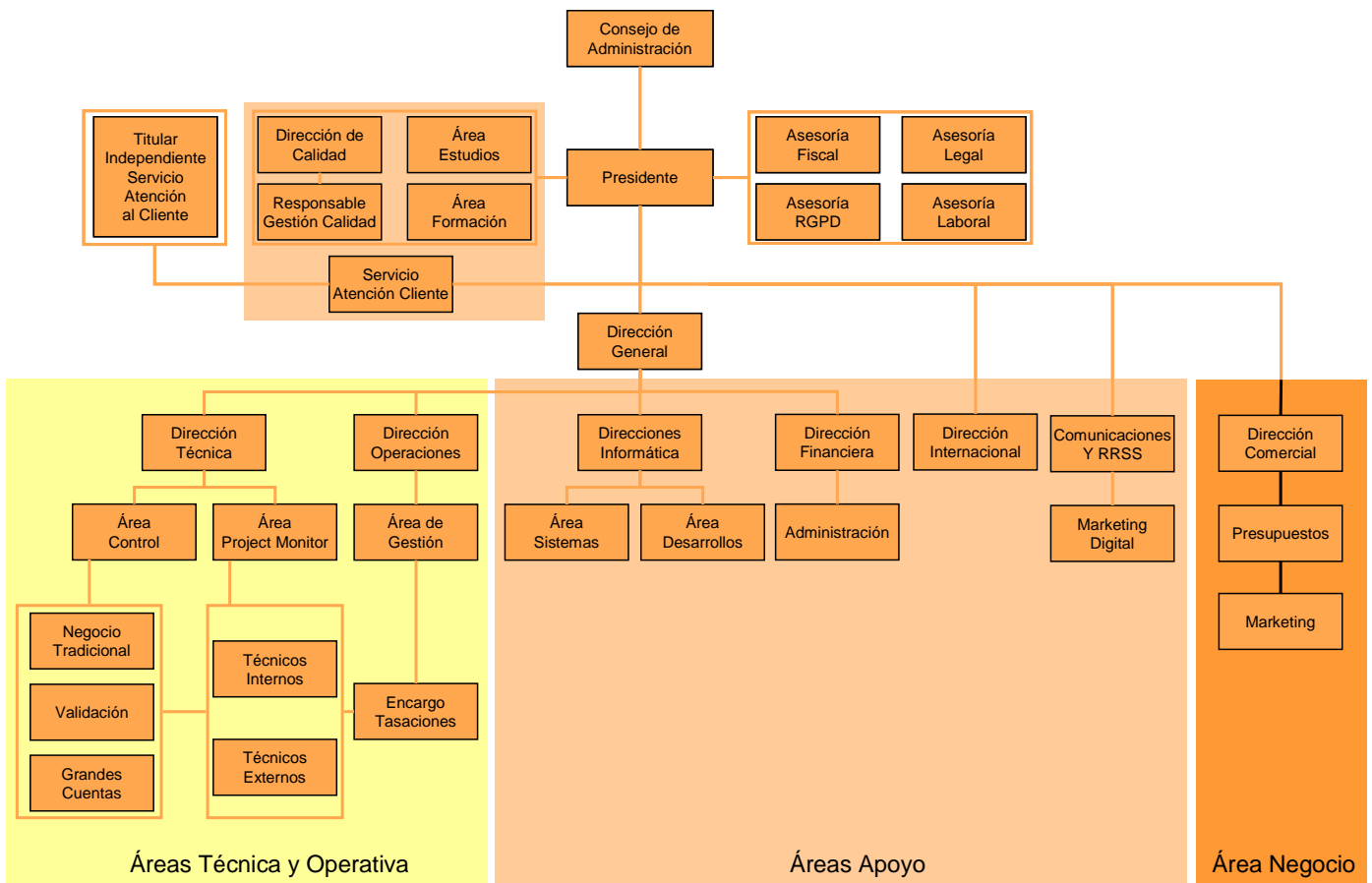
- Que la empresa matriz Empredia A26, propietaria mayoritaria del capital social de CoHispania:
 - Cuenta con una participación poco significativa en la sociedad Maxxima Inversiones y Consultoría S.L. cuya actividad se refiere a intereses específicos en la comercialización de inmuebles o actividades análogas.
 - Que no es un “accionista de control” en dicha empresa Maxxima Inversiones y Consultoría, S.L.
 - Que no realiza trabajo alguno de valoración para dicha empresa ni para sus clientes
 - Cumple con los requisitos del Artículo 42 del Real Decreto 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio aún cuando está exenta por aplicación del artículo 43 del dicho Real Decreto.
 - No se encuentra dentro de las sociedades obligadas por lo establecido en el Título I, Capítulo Primero, Norma 3. Cuentas anuales consolidadas de la Circular 4/2017, de 27 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros.

- Cuenta con una participación significativa en la sociedad Desarrollo de Construcciones y Obras, S.L. cuya actividad se refiere a intereses específicos en la comercialización de inmuebles o actividades análogas, si bien a la fecha de este RIC está sin actividad.
 - Que según lo establecido en este RIC, y como se indica en el último párrafo de este punto, está totalmente prohibido realizar ningún tipo de servicios de valoración para dicha sociedad aun cuando a la fecha de aprobación y vigencia de este RIC esté sin actividad.
- Que en la empresa matriz Empredia A26, el Presidente es el accionista mayoritario y representa a la sociedad en las siguientes empresas del grupo:
- Presidente de CoHispania, S.A.
 - Presidente de MTS Appraisal, S.A.
 - Administrador Único de Incova, S.L.
 - Administrador Único de Decos, S.L.
 - Presidente de Maxxima Inversiones y Consultoría, S.L.

Con el objetivo de preservar la independencia y los posibles conflictos de interés, **CoHispania nunca** podrá realizar valoraciones de activos sometidos a regulación cuyas finalidades sean las establecidas en el artículo 1.- Ámbito de aplicación del Real Decreto 775 1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación y el artículo 2.- Ámbito de aplicación de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, **para ninguna de las sociedades del grupo**.

7.3. Estructura organizativa de CoHispania e independencia entre Área Negocio/Comercial y resto de Áreas

CoHispania cuenta con una estructura organizativa en la que quedan claramente divididas y separadas las actividades y funciones de las Áreas Técnica y Operativa, de Apoyo y de Negocio o Comercial



7.3.1 Áreas Técnica y Operativa

Las siguientes áreas tienen como función el control y gestión de todos los servicios o productos que realiza CoHispania así como los recursos adicionales a la actividad propia del objeto social para que dicha estructura pueda funcionar y conocer el mercado o sector en el desarrolla su trabajo:

- Dirección Técnica subdividida a su vez en:
 - Área de Control:
 - Negocio Tradicional: desde se realiza el control y supervisión de los trabajos encargados a los Profesionales Valoradores.
 - Validación: desde donde se realiza la validación de valoraciones efectuadas por otras sociedades de tasación para determinadas entidades financieras.
 - Grandes Valoraciones: desde donde se coordinan y llevan a cabo el conjunto de valoraciones que por su dimensión requieren de una especial colaboración entre diferentes profesionales o especialidades.
 - Área de Project Monitor: desde donde se realiza este servicio para el seguimiento y control de las financiaciones a promotores por parte de las entidades financieras.
- Operaciones y Gestión: desde donde se controla todas las entradas y salidas de los servicios encargados a la sociedad y de todos los agentes intervinientes en la realización de una valoración.

7.3.2 Áreas de Apoyo

- Área de Informática subdividida a su vez en:
 - Dirección de Sistemas: mantenimiento, control y supervisión de todos los sistemas de información digital de la sociedad como Cyberseguridad, RGPD, Comunicaciones, Bases de Datos, Accesos, Plan de Contingencias, etc.
 - Dirección de Desarrollos: desde donde se realizan las diferentes aplicaciones informáticas como recursos tecnológicos para el resto de la compañía.
- Dirección Financiera: desde se dirige y controla todos los aspectos relativos a los recursos financieros de la sociedad, administración, facturación, contabilidad, etc.
- Dirección internacional: desde la que se diseñan los procesos de expansión de la Sociedad fuera del ámbito doméstico o local.
- Comunicación y Redes Sociales: desde donde se ponen a disposición de la “sociedad civil” el conjunto de los conocimientos de los sectores en los que trabaja la compañía así como de sus actos y acciones que acomete.

- Estudios: desde donde emana el conocimiento de los diferentes subsectores de mercado inmobiliario y generadora de información sobre los mismos así como la implantación de dichos conocimientos al servicio de la Dirección Técnica y los profesionales valoradores.
- Calidad: desde donde se dictan las normas que regulan la excelencia en la gestión de la sociedad refrendada por el Organismo Certificador AENOR.
- Formación: desde donde se diseñan y crean los cursos de formación para el conjunto de profesionales (empleados, valoradores, controladores, validadores, vinculados) tanto en las áreas propias valoración como de gestión, medios, calidad, sistemas, etc.

7.3.3 Área Negocio o Comercial

Conjunto de recursos humanos que:

- mantienen la relación habitual con los clientes
- análisis de nuevos nichos de mercado o de oportunidades de negocio para la sociedad
- son responsables de captar negocio para la Sociedad
- control y seguimiento del nivel de satisfacción de los clientes
- estudio y análisis de posibles incidencias que los clientes puedan trasladar a la sociedad

Las tres Áreas indicadas son independientes entre sí y no mantienen relación alguna salvo para:

- conocer y analizar en conjunto las nuevas oportunidad del mercado
- poner en común el nivel de satisfacción observado de los clientes
- trasladar las incidencias que le hayan sido comunicadas al Área Comercial por parte de los clientes
- poner en común acciones de marketing digital o marketing tradicional.

8. IDENTIFICACIÓN DEL RESPONSABLE DEL SERVICIO DE TASACIÓN

El Responsable de Cumplimiento de CoHispania será el Director Técnico y de Control de la compañía y que en el momento de aprobación de este RIC es D. Juan Manuel Méndez Izuel con NIF: 28.597.926-W que forma parte como vocal nato de la Comisión de Evaluación, Nombramientos, Ética y Conducta (CENEC) y a la que reportará de cualquier hecho o acto que pudiera ir en contra de las normas establecidas en este RIC e independientemente de las competencias que pudiera tener en el ámbito de la estructura orgánica de la Sociedad.

El responsable del Servicio de Tasación tiene dependencia jerárquica directa de la Dirección General de la sociedad y es totalmente ajeno e independiente del Departamento Comercial.

Entre sus responsabilidades están:

- a) Velar por el cumplimiento de todo lo establecido en el presente RIC y especialmente del deber de independencia así como evitar los potenciales conflictos de interés.
- b) Elaborar los Informes de cumplimiento del presente RIC que emanan de la Comisión de Evaluación, Nombramientos, Ética y Conducta (CENEC)
- c) Comunicar al Consejo de Administración de la posibilidad de que, a juicio de la CENEC, se produzcan amenazas a la independencia y conflictos de interés.
- d) Para los casos en los que el cliente sea una entidad financiera que disponga de una comisión técnica en virtud de la Circular 3/2017, de 30 de julio, del Banco de España, actuará como interlocutor autorizado ante dicha comisión técnica.
- e) Velar para que se mantenga la separación entre los servicios comerciales y los operativos de la sociedad tal y como se indica en los apartados 3.5, 8.1 y 9 letra f).

9. ÓRGANO INTERNO QUE APRUEBA EL RIC

9.1. Sobre el Órgano que aprueba este RIC

La redacción de este RIC podrá ser realizada por el Consejo de Administración o por otro órgano o persona, por delegación del primero.

La aprobación del Reglamento Interno de Conducta y de cualquiera de sus posibles modificaciones corresponde al Consejo de Administración.

Del contenido del presente RIC, así como de cualquier a de sus posteriores modificaciones se dará cuenta a:

- Los miembros del Consejo de Administración de CoHispania
- Los directivos y accionistas de CoHispania
- Todos los empleados de CoHispania
- Los Profesionales colaboradores de CoHispania
- Al Banco de España

9.2. Declaraciones de Conflictos de Interés e Independencia.

Desde CoHispania somos conscientes de que, en algunas ocasiones, puestos con diferentes niveles de responsabilidad en los Grupos de Influencia entran en contacto con nuestros equipos de supervisión y profesionales vinculados (la mayoría de las veces para solicitar meras aclaraciones o explicaciones), pero también es posible encontrarse con aportación de información que sin ser solicitada se nos sea suministrada pudiendo llegar a ser elementos suficientes como para crear un conflicto de interés o de interferencia en la Independencia de nuestros informes.

Por esta razón CoHispania ha creado lo que denominamos Declaración Expresa de Conflictos de Interés e Independencia que se ha incorporado al Sistema de Calidad de la sociedad y obliga a que con cada tasación el valorador responda si cumple o no con este RIC en cuanto a los conflictos de Interés e Independencia.

Dichos Cuestionarios se encuentran en la Intranet de la Sociedad a disposición de todo el personal del Área Técnica y en la Web "Área Tasadores" para conocimiento y uso de los Profesionales Valoradores.

De igual modo se separó de la organización de la sociedad a toda aquella área o Departamento que pudieran tener interferencias con el área Técnica (última responsable de los valores alcanzados) y muy especialmente la Dirección Comercial que pasó a estar en una ubicación geográfica diferente a la de los restantes Departamentos y con especial mención al de Control Técnico.

La Comisión de Evaluación, Nombramientos, Ética y Conducta (CENEC) elevará al Consejo de Administración aquellos casos en los se haya detectado la existencia de Conflictos de Interés o de Independencia.

La CENEC se reunirá con una frecuencia trimestral coincidiendo con las Reuniones de Coordinación establecidas en el Sistema de Calidad de la sociedad refrendado por AENOR.

9.3. Relación de la sociedad de valoración con los Grupos de Influencia.

Tras la reestructuración financiera realizada en España que ha conllevado consigo a la desaparición de entidades financieras, fusiones, absorciones y adquisiciones, el escenario financiero español ha quedado muy concentrado, por lo que para tener un correcto conocimiento de los Grupos Económicos y de Influencia, CoHispania ha realizado un análisis del marco de las entidades financieras a partir de la documentación del Banco de España y creando una aplicación informática que controla cuando una entidad de crédito forma o no parte de un grupo, para calcular los denominados "Grupos de Influencia".

Los Grupos de Influencia se basan en los términos cuyas definiciones han sido determinadas en el "Apartado 12. Anexo de Definiciones para comprender este RIC" y especialmente los siguientes:

- Relación de Negocio
- Independencia
- Conflicto de Intereses

Nuestro sistema informático nos informa diariamente cuando se produce una condición de dependencia con los clientes de la sociedad, teniendo en cuenta la facturación neta (relación de negocio) en el periodo que va desde el momento en que se detecta la dependencia por negocio hasta el inicio de la actividad con ese cliente y hasta un máximo de los tres últimos años.

En cuanto a la dependencia relativa a aspectos no cuantitativos sino cualitativos y por lo tanto imposibles de gestionar de forma automática se estará a lo establecido por la Comisión de Evaluación, Nombramientos, Ética y Conducta (CENEC).

Esta Comisión y a través de los Cuestionarios de los Sujetos afectos a este RIC custodiados por el Sistema de Calidad de la sociedad refrendado por AENOR, verificará el cumplimiento de la sociedad entre sus consejeros, directivos y asimilados y personal clave en el desarrollo habitual de la actividad de la sociedad con otras empresas del grupo (en nuestro caso Empredia A26 como entidad dominante) y con los clientes.

Especialmente, en aras a la transparencia empresarial entre empresas del grupo, y dado que el Grupo Empredia A26 tiene participaciones en dos sociedades con intereses específicos en la promoción o comercialización de bienes inmuebles o en actividades análogas, CoHispania ha establecido como norma general para la defensa de la

independencia y la eliminación de posibles conflictos de interés, la prohibición de realización de valoraciones para cualquiera de las sociedades indicadas (o futuras caso de que cumplieran las mismas condiciones) cuyas finalidades sean las establecidas en el artículo 1.- Ámbito de aplicación del Real Decreto 775 1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación y el artículo 2.- Ámbito de aplicación de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Es decir:

- Garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.
- Cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras exigida en el Real Decreto 2486/1998, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.
- Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias reguladas en el Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, por el que se regula el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva.
- Determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones regulados en el Real Decreto 304/2004, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones.

Para ello, dichas sociedades habrán de celebrarse contratos de colaboración con diferentes sociedades de valoración homologadas por el Banco de España, excluida CoHispania, para la realización de dichas valoraciones.

Toda valoración que no se encuentre dentro de los requisitos de la normativa mencionada (ECO/805/2003) y por lo tanto para las finalidades mencionadas en esta, podrá ser realizada por CoHispania sin limitación alguna, sea el nivel que sea de participación accionarial directa o indirecta que pueda tener a través de su entidad dominante (Empredia A26) o incluso por la existencia de representación en los órganos de gobierno de alguna de las sociedades indicadas (Desarrollo de Construcciones y Obras Decos , S.L.U. y Maxxima Inversiones y Consultoría, S.L.).

10. RÉGIMEN DE INCOMPATIBILIDADES

Adicionalmente a las incompatibilidades aplicables recogidas en los artículos 6 (relativas a las sociedades de tasación) y 13 (relativas a los profesionales) del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación, así como de otras incompatibilidades que, con carácter adicional a aquellas, resulten de aplicación a la sociedad, a la persona responsable de ese servicio, a los tasadores vinculados, a los restantes tasadores, a los consejeros y directivos de la sociedad de tasación y al resto de empleados, hemos establecido las siguientes medidas:

- a. No podrán ser miembros del Consejo de Administración de CoHispania aquellas personas que tengan funciones ejecutivas y/o mantengan relación profesional o laboral alguna con las personas físicas o jurídicas de su grupo de influencia (clientes cuya facturación supere un 10% del total de la sociedad)
- b. No podrán ser miembros del Consejo de Administración de CoHispania aquellas personas que mantengan relación profesional o laboral con aquellas sociedades de los Grupos Económico o de Influencia a las que preste servicios.
- c. Los miembros del Consejo de Administración de CoHispania podrán ostentar cargos ejecutivos y pertenecer a los órganos de gobierno de sus empresas del grupo relacionadas con la comercialización y promoción de inmuebles, o en actividades análogas o con aquellas que pertenezcan a alguno de los grupos de influencia ya que de forma "Voluntaria" hemos prohibido taxativamente la realización de valoraciones para estas cuando dichas valoraciones se realicen para alguna de las finalidades establecidas en la Orden ECO/805/2003 o en el RD 775/1997. Esta condición no se produce en CoHispania ni en su Entidad Dominante (Empredia A26) al estar prohibida dicha relación entre estas empresas y para estas finalidades.
- d. Los accionistas de CoHispania o de su dominante (Empredia A26) podrán ostentar cargos ejecutivos y pertenecer a los órganos de gobierno de las empresas del grupo relacionadas con la comercialización y promoción de inmuebles, o en actividades análogas o con aquellas que pertenezcan a alguno de los grupos de influencia ya que de forma "Voluntaria" hemos prohibido taxativamente la realización de valoraciones para estas cuando dichas valoraciones se realicen para alguna de las finalidades establecidas en la Orden ECO/805/2003 o en el RD 775/1997. Esta condición no se produce en CoHispania ni en su Entidad Dominante (Empredia A26) al estar prohibida dicha relación entre estas empresas y para estas finalidades.
- e. Los Consejeros de CoHispania que sean ejecutivos o ejerzan puestos de dirección en esta, podrán ser accionistas significativos en la empresa dominante (Empredia A26).
- f. Queda prohibida toda relación directa de los profesionales valoradores con aquellos empleados o 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, estén relacionadas con la concesión o comercialización de los préstamos o créditos hipotecarios. En este punto conviene destacar y resaltar que ya desde hace años, las entidades financieras (fundamentales grupos de influencia en CoHispania) es casi imposible que se produzca esta situación toda vez que todos los posibles grupos de influencia han creado mecanismos de asignación de trabajos mediante sistemas informáticos en los que la influencia de las personas ha desaparecido.

- g. CoHispania considera conveniente y necesario que sus directivos técnicos, controladores, validadores y profesionales vinculados estén en contacto directo con el mercado objeto del servicio de valoración para asegurar, un mayor y mejor conocimiento del mismo, y, el desempeño de sus tareas técnicas. Del mismo modo CoHispania considera que su objeto social, limitado por la legislación vigente, conlleva el ser una sociedad de valoración de y para valoradores que trabajan para ella por lo que es imprescindible que las personas anteriormente mencionadas mantengan el contacto directo con el mercado y por lo tanto realicen valoraciones.

10.1. Remuneraciones de CoHispania por los servicios de valoración

A la fecha de la redacción de esta versión del RIC la mayoría de los Grupos de Influencia (Clientes) establecen las tarifas o remuneraciones por el Servicio de Valoración de forma unilateral, dando a la sociedad de tasación la opción de aceptar o denegar las mismas. Aún cuando las recomendaciones del Supervisor son que dichas tarifas deberían estar confeccionadas teniendo en cuenta:

- que estén realizadas al margen del valor del activo que se valore
- el tiempo necesario para realizar una valoración
- el coste de los trabajos realizados
- la ubicación del activo a valorar
- la tipología
- la superficie
- el grado de responsabilidad en que el profesional incurra

lo cierto es que, los Grupos de Influencia, no siempre cumplen dicha condición y en la mayoría de las ocasiones se toma como base rangos sobre el Valor de Tasación en la aplicación de la tarifa según la tipología.

No obstante, CoHispania, cuando tiene opción a presentar una tarifa de remuneraciones lo hace en base a los siguientes criterios:

- Tipología del bien a valorar
- La dificultad, entendiéndose esta como tiempo y coste, del bien a valorar
- Ubicación del bien a valorar
- Tamaño del bien a valorar

- El Valor de Mercado del bien a valorar

Cuando no se requiere de aplicación una tarifa para el trabajo de valoración de forma continuada con un cliente, se realiza un Presupuesto personalizado para el cliente en el que se consideran los elementos anteriormente expuestos.

10.1.1 Remuneraciones de los técnicos valoradores independientes o externos o profesionales tasadores

A la fecha de este Reglamento las tarifas de los profesionales tasadores adoptan para la determinación de la remuneración mismos criterios que para la remuneración de la sociedad y que son los siguientes:

- Tipología del bien a valorar
- La dificultad, entendiéndose esta como tiempo y coste, del bien a valorar
- Ubicación del bien a valorar
- Tamaño del bien a valorar y
- El Valor de Mercado del bien a valorar

10.1.2 Remuneraciones de los supervisores, profesionales vinculados y Dirección Técnica y de Control

El negocio que genere la sociedad no tiene implicación alguna en la retribución acordada con las personas que componen nuestro equipo técnico (Controladores o Supervisores, Profesionales Vinculados y Dirección Técnica). Es decir, y para mayor aclaración y abundamiento, ni el valor de tasación obtenido ni el mayor o menor volumen de negocio tiene vinculación directa con las retribuciones acordadas.

Cuando por circunstancias de la producción o del aumento de negocio la sociedad requiera de una mayor dedicación de tiempo de las personas indicadas en el párrafo anterior, esta podrá optar por:

- Solicitar de estas personas una dedicación de trabajo extraordinaria para cubrir el incremento de trabajo existente, quedando sobre estas personas la decisión de su aceptación o no. En los casos de aceptación la retribución extraordinaria se consensuará entre la sociedad y dichas personas.
- Cuando no pueda cumplirse la condición anterior, CoHispania optará por la contratación de nuevo personal (bajo cualquiera forma de contrato laboral, mercantil, civil, etc.) con el objetivo de cubrir el incremento extraordinario de trabajo que se produzca.

En ninguno de los casos expresados la retribución pactada tendrá una parte variable en función de los valores de tasación alcanzados en los trabajos realizados sean estos por realización de tasaciones, supervisión o control ni de la cifra de negocio que se pudiera alcanzar con este incremento de trabajo.

Como ya hemos mencionado anteriormente en CoHispania no existen retribuciones variables adicionales a los acuerdos contractuales firmados entre la sociedad y el tasador, controlador, profesional vinculado, empleado o administrador por lo que no hay posibilidad de retribuir el trabajo contratado por los resultados obtenidos para las

personas físicas o jurídicas de su grupo de influencia o de aquellas sociedades de su grupo económico a las que presten servicios.

En aquellos casos en los que un profesional valorador o tasador independiente presente a un cliente suyo para la realización de una valoración, podrá establecerse, caso a caso, una retribución comercial. En el caso de producirse esta situación, ni este profesional valorador o tasador, ni ningún otro que mantenga relaciones profesionales o compartan despacho profesional con el y que, a su vez esté dado de alta en CoHispania como técnico valorador, podrán realizar dicha valoración.

10.2. Especificación de que la actuación de CoHispania se rige exclusivamente por criterios técnicos

En el Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación publicado en el BOE de 13 de junio) se establece (se subrayan aquellos elementos que determinan claramente que la actuación de una sociedad de tasación homologada se rige por criterios técnicos y a que todas estos elementos hacen referencia a aspectos técnicos):

- Artículo 2.- "Definiciones", en sus números "2" y "3" se establece:

2.- Profesionales: los arquitectos, aparejadores o arquitectos técnicos, cuando se trate de valorar fincas urbanas en todo caso, o solares e inmuebles edificados con destino residencial, y los ingenieros o ingenieros técnicos de la especialidad correspondiente, según la naturaleza del objeto de la tasación, en los demás casos.

3.- Profesionales vinculados: aquellos profesionales que, contando con una experiencia mínima de tres años en la actividad de tasación, hayan celebrado con la sociedad de tasación, o con la entidad de crédito correspondiente, 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 este Real Decreto.

- Artículo 3.- "Requisitos para la homologación", en su letra "c" se establece:

c) Limitar estatutariamente su objeto social a la valoración de todo tipo de bienes, empresas o patrimonios.

- En su artículo 8.- "Requisitos para la homologación e inscripción", en su letra "b" se establece:

b) Disponer de los medios técnicos y personales, así como de los mecanismos de control interno necesarios para asegurar tanto un adecuado conocimiento de la situación y

condiciones del mercado inmobiliario sobre el que han de operar, como el cumplimiento uniforme de las normas de valoración aplicables y de las obligaciones e incompatibilidades establecidas en el presente Real Decreto..

Adicionalmente a estos puntos del Real Decreto que dejan claramente definido que la actuación de CoHispania se rige por criterios exclusivamente técnicos, hemos de sumar la descripción de nuestro objeto social en su artículo 3 de los Estatutos Sociales que como ya hemos indicado están limitados por medio de estos Estatutos:

ARTICULO 3º.- Constituye su objeto social: realizar operaciones de tasación y valoración de toda clase de bienes, especialmente inmuebles a los efectos de la Ley 2/1981 de 25 de marzo de Mercado Hipotecario, el arrendamiento de servicios técnicos para el asesoramiento y valoración de activos tangibles e intangibles, valoraciones inmobiliarias y aportaciones societarias no dinerarias y elaboración de inventarios.

10.3. Prohibición en la aceptación de directrices, instrucciones, recomendaciones, presiones o informaciones relevantes que pudieran afectar al valor calculado

Queda expresamente prohibido a valoradores independientes o profesionales externos, Controladores o Supervisores, Profesionales Vinculados y Dirección Técnica (como sujetos relacionados con el servicio técnico de valoración), la aceptación de directrices, instrucciones, recomendaciones, presiones o informaciones relevantes que pudieran afectar al valor calculado.

A estos efectos y en relación a todo profesional competente que participe en el desarrollo de una valoración, debe declarar para cada tasación y a través de la aplicación informática, que cumple con todos los requisitos exigidos por este RIC y, en caso negativo, a indicar el motivo por el cual no puede cumplir.

11. REGLAS DE CONDUCTA PARA EVITAR LOS CONFLICTOS DE INTERES

11.1. Comisión de Evaluación, Nombramientos, Ética y Conducta (CENEC)

Esta Comisión tiene atribuidas las siguientes funciones:

- Redactar, publicar y mantener permanentemente actualizado el presente RIC
- Atender las consultas, inquietudes y recibir las comunicaciones relativas a la detección de posibles conflictos de interés o de dependencia asegurando en todo momento la debida confidencialidad y la inexistencia de represalias por este motivo. A tal efecto CoHispania pone a disposición de las personas afectadas la siguiente dirección de correo electrónico: code@CoHispania.com cuyo destinatario es la Comisión de Evaluación, Nombramientos, Ética y Conducta (CENEC).

La CENEC a través de sus informes (caso de producirse una comunicación a través de esta dirección de correo) pondrá en conocimiento del Consejo de Administración, los conflictos de intereses o de dependencia surgidos y el tratamiento que haya dado a los mismos.

- Vigilar y hacer cumplir las obligaciones de este Reglamento
- Velar por el fomento de la independencia, por si o mediante propuestas a los órganos ejecutivos.
- Analizar, asesorar, desarrollar procedimientos y proponer acciones encaminadas a la toma de decisiones en las que concurran aspectos que pudieran derivar en conflictos de interés.
- Promover el comportamiento ético en toda la organización de la sociedad y del grupo.
- Realizar la evaluación del Colectivo Sujeto determinando el plazo para sucesivas evaluaciones en función de los resultados obtenidos en los Cuestionarios de Evaluación e incluidos en el Sistema de Calidad de CoHispania.
- Realizar la evaluación de los potenciales nombramientos siguiendo lo establecido en el Sistema de Calidad de CoHispania.
- Custodiar los documentos e informaciones relativas a las evaluaciones y resolución de los conflictos de interés e independencia, imposibilitando el acceso a dicha información a todo personal ajeno a esta Comisión (CENEC)
- Comunicación al Consejo de Administración de los Nombramientos aprobados por la Comisión y en caso de nuevas contrataciones comunicar al Responsable de Recursos Humanos y Dirección Financiera de dichas decisiones.
- Aplicar conforme a los criterios establecidos en el Capítulo 6.- Consecuencias del Incumplimiento del presente RIC", las sanciones que correspondan.

11.2. Composición de la Comisión de Evaluación, Nombramientos, Ética y Conducta (CENEC)

La Comisión estará compuesta por un mínimo de 4 personas. Dos personas en representación de CoHispania (como Entidad Supervisada) y dos personas en representación de Empredia A26 (como Entidad Dominante) y un máximo de 8, tratando, en la medida de lo posible, el mantener una proporción del 50% para la Entidad dominante y 50% para la Entidad Supervisada. A la fecha de este RIC esta Comisión está formada por:

- Presidente de CoHispania y Empredia A26, actuando en esta comisión como representante de la Entidad Dominante – Empredia A26
- 1 Consejero de la Entidad Supervisada (CoHispania)
- 1 Consejero de la Entidad Dominante (Empredia A26)
- El Responsable del Servicio de Tasaciones de la Entidad Supervisada (CoHispania).

11.3. Nombramiento de nuevos componentes de esta Comisión CENEC

El nombramiento de los componentes de esta Comisión corresponderá a la propia Comisión previa evaluación del candidato y será comunicado al Consejo de Administración de CoHispania.

11.4. Formula para la evaluación de Colectivo Sujeto

CoHispania ha desarrollado una aplicación informática que permite la evaluación de cada persona que compone el Colectivo Sujeto siguiendo:

- Las directrices de los Cuestionarios del Banco de España:
 - Cuestionario de Honorabilidad y Buen Gobierno
 - Cuestionario de Honorabilidad de socios o accionistas
- y de otras compañías pertenecientes al sector financiero.

El Cuestionario asigna una valoración a cada respuesta dando un cómputo total que implica una calificación y una decisión:

Desde	Hasta	Detalle de la Evaluación	Plazo para siguiente evaluación
0	10	Inhabilitado, cesar o despedir	Ninguno
10	20	Problemas gravísimos de Idoneidad y Honorabilidad. Estudiar su cese o despido	Ninguno
20	30	Problemas Muy Graves de Idoneidad y Honorabilidad	1 mes
30	40	Problemas leves de Idoneidad y Honorabilidad	2 meses
40	50	Idoneidad y Honorabilidad Aceptables	3 meses
50	60	Idoneidad y Honorabilidad Adecuados	6 meses
60	70	Idoneidad y Honorabilidad Medias	12 meses
70	80	Idoneidad y Honorabilidad Altas	18 meses

Desde	Hasta	Detalle de la Evaluación	Plazo para siguiente evaluación
80	90	Idoneidad y Honorabilidad Muy Altas	24 meses
90	100	Idoneidad y Honorabilidad Excelentes	24 meses

11.5. Descripción pormenorizada de Conflictos de Interes

Las presentes reglas de Conducta son aplicables al Colectivo Sujeto, es decir Consejeros, Administradores, Directivos y asimilados, a todos los puestos clave para el desarrollo diario de la actividad de valoración incluyéndose también a los Profesionales Valoradores o Tasadores, Supervisores o Controladores y Profesionales Vinculados.

Como regla general (léase capítulo 6 de este Reglamento Interno de Conducta) deberán cumplirse las siguientes obligaciones:

1. Deben conocer la existencia de una política de detección, prevención y gestión de los conflictos de Interés, y habrán de respetarla.
2. Deberán poner en conocimiento de la Comisión CENEC todas aquellas situaciones que les afecten y que pudieran dar lugar a la existencia de un conflicto de interés o de dependencia.
3. Será la sociedad (CoHispania) quién tras conocer la situación mencionada en el apartado anterior, deberá revelar a sus clientes la existencia de aquellas situaciones de conflicto de interés que les pudieran afectar.
4. Será la sociedad (CoHispania) quien deberá hacer pública la existencia de los conflictos de interés existentes a través de su Web Corporativa.

A los efectos de este RIC se expone aquí lo indicado en Anexo de Definiciones para comprender este RIC, entendiéndose por conflicto de interés como:

“Colisión de dos o más profesionales en las que una sociedad de tasación, incluyendo a sus Administradores, sus Directivos y sus Profesionales, no le es posible garantizar la objetividad de su juicio profesional. O bien, aquellas situaciones en las que el juicio del individuo – concerniente a su interés primario- y la integridad de una acción, tienden a estar indebidamente influenciado por un interés secundario, del tipo generalmente económico o personal. También puede entenderse que existe cuando se produzca una concurrencia en una misma persona o ámbito de decisión de, al menos, dos intereses contrapuestos que podrían comprometer la prestación imparcial de un servicio o actividad de valoración. Para que se dé un conflicto de interés no es suficiente que COHISPANIA pueda obtener o generar un beneficio si no existe también un perjuicio para la Entidad Mandataria que actúa en nombre de su cliente o del propio cliente”.

Adicionalmente se entenderá por conflicto de interés a aquella relación de CoHispania, de una persona sujeta a esta o de una persona directa o indirectamente vinculada a esta (profesionales valoradores o tasadores), en la que se produzca alguna de las siguientes situaciones:

- CoHispania o la persona en cuestión puede obtener un beneficio financiero o económico, o por medio de su trabajo evitar una pérdida financiera o económica, al cliente o a costa del cliente, o
- El profesional valorador, el Profesional Vinculado o el directivo o asimilado tienen un interés en el resultado del servicio de valoración prestado (valor alcanzado del activo a valorar) por cuenta del cliente, distinto del interés del propio cliente en ese resultado, o
- El profesional valorador, el Profesional Vinculado o el directivo o asimilado tiene incentivos financieros, económicos, regalos u obsequios o de cualquier otro tipo que pudieran producir un favor especial en los intereses del cliente o de terceros clientes, diferente a los propios intereses del cliente en cuestión, o
- La actividad del profesional valorador, profesional Vinculado o directivo o asimilado es idéntica a la del cliente
- El profesional valorador, el Profesional Vinculado, directivo o asimilado, recibe, o va a recibir, de un tercero un incentivo en relación con el servicio prestado al cliente, en dinero, bienes o servicios, distintos de los honorarios establecidos entre los primeros y la sociedad CoHispania.

En cualquier caso, no se considerará suficiente que CoHispania como empresa pueda obtener un beneficio, si no existe también un posible perjuicio para un cliente; o que un cliente pueda obtener una ganancia o evitar una pérdida, si no existe la posibilidad de pérdida conexas o relacionadas con el cliente.

11.6. Posibles conflictos de Interes

En caso de duda sobre la existencia de un conflicto de intereses, las personas sujetas deberán, adoptando un criterio de prudencia poner en conocimiento de la Comisión CENEC las circunstancias concretas que concurran en ese caso, para que ésta pueda formarse un juicio adecuado sobre la situación, manteniéndose en todo momento el anonimato de la persona sujeta que pone en conocimiento el posible conflicto de interés.

A tal efecto CoHispania pone a disposición de las personas afectadas la siguiente dirección de correo electrónico: code@CoHispania.com cuyo destinatario es la Comisión CENEC.

La CENEC a través de sus informes (caso de producirse una comunicación a través de esta dirección de correo) podrá en conocimiento del Consejo de Administración, los conflictos de intereses o de dependencia surgidos y el tratamiento que haya dado a los mismos.

Si se diera el caso de que el conflicto de interés afecta a uno de los componentes de la Comisión CENEC, este no podrá estar presente en las deliberaciones de dicha comisión quedando excluido para esta y exclusiva situación. Una vez resuelto el conflicto de interés y si este no implicara sanción alguna para dicho componente, podrá retornar a la Comisión. En caso contrario deberá renunciar a la pertenencia de la Comisión y ser sustituida por otra persona.

11.7. Prevención de conflicto de interés

CoHispania seguirá la siguiente política de gestión en la prevención de potenciales conflictos de interés:

1. Poner a disposición de clientes, empleados, colaboradores externos, etc. este RIC a través de la Web Corporativa de la sociedad, comunicándoles previamente la existencia de la misma y la recomendación de su lectura y aplicación.
2. Cumplir y hacer cumplir a todo el personal afecto a cumplimentar y enviar a la sociedad la Declaración Anual de Incompatibilidades conforme al RD 775/1997. quién incluyéndola en sus sistemas informáticos de la sociedad imposibilitará:
 - la asignación de un trabajo a un profesional valorador relacionada con alguna de las personas cuya incompatibilidad ha declarado
 - la asignación del control y supervisión de un trabajo de valoración a un profesional vinculado que mantenga relación con algunas de las personas cuya incompatibilidad haya declarado
 - la realización de una valoración a personas cuyas incompatibilidades quedan reflejadas en el R.D 775/1997
3. La puesta en conocimiento a un cliente, en la momento del encargo, de que esa misma valoración ha sido encargada por otro cliente, dentro de un periodo temporal de 6 meses, aun cuando no exista relación alguna entre ellos.
4. Adoptar cuantas medidas sean necesarias para garantizar que las personas sujetas que participan en las actividades de valoración y que puedan implicar un conflicto de interés, actúen con un nivel de independencia adecuado al tamaño y riesgo del activo a valorar, como por ejemplo:
 - Procedimientos eficaces para impedir o controlar el intercambio de información entre profesionales valoradores, profesionales vinculados, directivos o asimilados que participen en actividades de valoración que comporten el riesgo de un conflicto de interés, cuando tal intercambio de información pueda ir en detrimento de los intereses de uno o más clientes.
 - La supervisión separada de aquellos profesionales cuyas funciones principales consistan en la realización de servicios de valoración por cuenta de clientes con intereses distintos que puedan entrar en conflicto, o de aquellos profesionales que de cualquier otro modo representen intereses distintos que puedan entrar en conflicto, incluidos los de la propia empresa.
 - La eliminación de cualquier relación directa entre la remuneración de los profesionales valoradores, profesionales vinculados, directivos y asimilados que realizan trabajos de valoración y la remuneración o

ingresos generados por otras personas sujetas a la sociedad (profesionales valoradores, profesionales vinculados, directivos o asimilados) que realicen otra actividad que conlleve la aparición de un conflicto de interés en relación con estas actividades.

- Medidas para impedir o limitar que cualquier persona relacionada con CoHispania de forma directa o indirecta (Profesionales Valoradores, Profesionales Vinculados, Directivos o asimilados) pueda ejercer una influencia inadecuada sobre la forma en que una de estas personas presta sus servicios de valoración.
- Medidas para impedir o controlar la participación simultánea o consecutiva de una misma persona (Profesionales Valoradores, Profesionales Vinculados, Directivos o asimilados) en varios servicios de valoración de un mismo cliente, cuando se considere que dicha participación podría ir en detrimento de una gestión adecuada de los conflictos de interés.

11.8. Descripción del procedimiento para determinar el grado de cumplimiento de este RIC

La comisión de Evaluación, Ética y Conducta se reunirá en coincidencia con las reuniones de Coordinación establecidos en el Sistema de Calidad de CoHispania y refrendado por AENOR, haciendo un repaso por medio de un Checking List de cada uno de los apartados del presente RIC a los efectos de determinar el grado de cumplimiento del mismo.

Dicho Checking List se ha introducido en el Sistema de Calidad de la sociedad por medio del Formulario "FOR3-POC-09-1 – Checking List Grado de cumplimiento del RIC".

Este Checking List da un resultado numérico (aplicando una formulación matemática a las notas obtenidas de cada apartado) que permite determinar una nota indicativa del grado de cumplimiento. En el supuesto de no aprobación o suspenso se genera una NO Conformidad con la correspondiente Acción Correctiva o de Mejora Continua, según el caso.

Cada pregunta respondida de forma negativa o de No aprobación requerirá una revisión en la siguiente reunión de Seguimiento de la Comisión de Evaluación, Nombramientos, Ética y Conducta (CENEC).

11.9. Criterios seguidos en las Auditorías Internas de los Áreas de Negocio o Comercial y Técnico

Todos los años el Director de Calidad de CoHispania y conforme al Procedimiento "POC-17-Auditorías Internas de Calidad" realiza auditorías independientes a cada uno de los Departamentos de la sociedad con la sola y única participación del Director de Calidad y el Responsable o Director de Departamento en cuestión.

Los resultados de dichas auditorias se engloban en los procedimientos determinados en el Sistema de Calidad refrendado por AENOR y forman parte de su revisión en las auditorias de renovación y/o seguimiento realizado por este Organismo Certificador.

En estas mismas auditorias de Calidad se realizan las correspondiente al cumplimiento de este RIC.

11.10. Aprobación del presente RIC

El presente Reglamento Interno de Conducta en su Versión 4ª fue aprobado por el Consejo de Administración celebrado en Madrid el día 28 de diciembre de 2018.

12. ANEXO DE DEFINICIONES PARA COMPRENDER ESTE RIC

A los efectos de que la totalidad del texto que compone este Reglamento sea comprendido se detallan las definiciones de los conceptos más significativos:

12.1. La Sociedad

Cuando en este RIC se haga mención a "La Sociedad" deberá entenderse como CoHispania.

12.2. Sociedad de Tasación (SdT)

Entidad homologada por el Banco de España 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.

12.3. Entidad de Crédito (EC)

Se entenderá por entidad de crédito conforme al artículo 1 del Real Decreto 1298/1986 de 28 de junio, por el que se adaptan las normas legales en materia de establecimientos de crédito al ordenamiento jurídico de la Comunidad Económica Europea, y al Artículo segundo de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, a:

- Bancos y, cuando así lo permitan sus respectivos estatutos, las entidades oficiales de crédito
- Las cajas de ahorro y la Confederación Española de Cajas de Ahorros
- Las cooperativas de crédito y
- Los establecimientos financieros de crédito.

12.4. Grupo económico o Grupo de Influencia

Se entenderá por Grupo económico o Grupo de Influencia cuando, conforme a lo previsto en la Circular 3/2014, de 20 de julio, (Norma Quinta, punto 6) la facturación neta con uno de ellos sea igual o superior al 10% de la facturación neta total de CoHispania calculados de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Final Tercera del RD 775/1997, de 20 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación, que coincide con el importe de la partida 1 del estado II de la Circular 3/1998, de 27 de enero, del Banco de España.

12.5. Grupo

Se entenderá por Grupo de sociedades cuando una sociedad ostente o pueda ostentar, directa o indirectamente, el control de otra u otras (ver artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores que se remite a su vez al artículo 42 del Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio).

En particular, se presumirá que existe control cuando una sociedad, que se calificará como dominante, se encuentre en relación con otra sociedad, que se calificará como dependiente, en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Posea la mayoría de los derechos de voto.
- b) Tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.
- c) Pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con terceros, de la mayoría de los derechos de voto.
- d) Haya designado con sus votos a la mayoría de los miembros del órgano de administración, que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. En particular, se presumirá esta circunstancia cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominada sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la sociedad dominante o de otra dominada por ésta.

12.6. Relación de Negocio

Si bien la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, en su "artículo 4. Modificación de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario" no deja clara la definición de "Relación de Negocio", si se ha delimitado su significado en la Circular del Banco de España 3/2014, de 30 de julio, en lo referente a las condiciones que generan la obligación legal de contar con un Reglamento Interno de Conducta:

"La entidad o entidades de crédito de un mismo grupo económico cuya relación de negocio total con la sociedad de tasación represente, individualmente o en su conjunto, al menos un 10% de los ingresos netos totales de esa sociedad, calculados de conformidad con lo dispuesto en la disposición final tercera del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación, que coincide con el importe de la partida 1 del estado II de la Circular 3/1998, de 27 de enero, del Banco de España, a sociedades y servicios de tasación homologados.

12.7. Titulo Hipotecario

Nombre genérico que engloba a los bonos hipotecarios, las cédulas hipotecarias y las participaciones hipotecarias regulados por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, sobre Regulación del Mercado Hipotecario.

12.8. Independencia

Capacidad de una sociedad de tasación, incluyendo a sus Administradores, Directivos y Profesionales, de emitir o participar en tasaciones en las que no se admite injerencia alguna contraria a la normativa y/o a la deontología y ética profesionales.

12.9. Conflicto de Intereses

Colisión de dos o más profesionales en las que una sociedad de tasación, incluyendo a sus Administradores, sus Directivos y sus Profesionales, no le es posible garantizar la objetividad de su juicio profesional. O bien, aquellas situaciones en las que el juicio del individuo – concerniente a su interés primario- y la integridad de una acción, tienden a estar indebidamente influenciado por un interés secundario, del tipo generalmente económico o personal. También puede entenderse que existe cuando se produzca una concurrencia en una misma persona o ámbito de decisión de, al menos, dos intereses contrapuestos que podrían comprometer la prestación imparcial de un servicio o actividad de valoración. Para que se dé un conflicto de interés no es suficiente que CoHispania pueda obtener o generar un beneficio si no existe también un perjuicio para la Entidad Mandataria que actúa en nombre de su cliente o del propio cliente

12.10. Auditoria de Cuentas

Consiste en el examen de la información contenida en los estados contables por parte de un auditor independiente al ente emisor. El propósito de este examen es determinar si los mismos fueron preparados de acuerdo a las normas contables vigentes en cada país o región. Originalmente surge de la necesidad de las empresas de validar su información económica, por parte de un servicio o empresa independiente.

12.11. Directivos o Responsables comerciales de una EC

Conjunto de personas o grupos operativos de una EC que aún sin tener competencia específica en el análisis o la gestión de riesgos, estén relacionados con la concesión o comercialización de créditos o préstamos hipotecarios.

12.12. Mecanismos adecuados para favorecer la Independencia y evitar conflictos de interés

Conjunto de normas unificadas bajo la imagen de un Reglamento Interno de Conducta (RIC) así como todas aquellas otras medidas adoptadas por una sociedad de tasación para el fomento de la independencia y la evitación de Conflictos de Interés.

12.13. Incompatibilidad

Situación en la cual una sociedad de tasación, incluyendo a sus Administradores, Directivos y Profesionales, no puede razonablemente mantener una posición de independencia, en menoscabo de la objetividad de la tasación.

12.14. 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 algunas de las áreas funcionales de una sociedad de tasación, con independencia del cargo que ostenten.

12.15. Profesionales valoradores o Tasadores:

Titulados Universitarios en libre ejercicio de la profesión, Arquitectos, Aparejadores o Arquitectos Técnicos, ingenieros o Ingenieros Técnicos, que, de acuerdo con la normativa del mercado hipotecario, y el Real Decreto 775/1997 en su artículo 2, participan en la redacción y firman los informes de valoración para una sociedad de tasación.

12.16. Profesionales Vinculados

Son aquellos profesionales definidos en el artículo 2 del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación con una experiencia mínima de tres años en la actividad de la tasación que hayan celebrado con la sociedad de tasación 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 conocimientos 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 este Real Decreto.

12.17. Supervisores y Controladores

Cuando en este RIC se haga mención a Supervisores y Controladores se deberán entender a aquellos profesionales que con una experiencia mínima de tres años en la actividad de la tasación hayan celebrado con la sociedad de tasación un contrato de naturaleza civil, mercantil o laboral con la finalidad de realizar el control técnico de las valoraciones realizadas por otros Profesionales tasadores o valoradores **sin que tengan entre sus funciones** las de garantizar permanentemente la efectividad de los mecanismos de control interno necesarios para asegurar un adecuado conocimientos 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 el Real Decreto 774/1997, de 30 de mayo, cuya función está exclusivamente destinada a ser realizada por los Profesionales Vinculados definidos en el punto anterior.

12.18. Sistema SIRE

Cuando en este RIC se hace mención al Sistema SIRE (Sistema de Revalidación) se hace referencia a un sistema de revisión continuada o auditoria continuada del trabajo realizado por tasadores, Supervisores o Controladores y Profesionales Vinculados que estando incluido en el Sistema de Calidad de CoHispania y refrendado por AENOR, califica el trabajo realizado por otros técnicos detectándose posibles deficiencias, pérdidas de independencia, conflictos de interés, necesidad de formación adicional en tipologías edificatorias, normas o metodologías.

Cada trabajo de Revalidación implica la calificación de la tarea realizada, obteniéndose así la evolución de la

calidad del trabajo ejecutado en tiempo real.

Esta metodología o norma de control es propia de CoHispania y fue creada para garantizar la calidad del trabajo realizado bajo condiciones específicas para aquellos clientes que pasen a ser Grupo Económico o de Influencia al superar lo establecido legalmente en cuanto a la relación de negocio. De esta manera se garantiza un nivel de control más estricto en cuanto a la cuantía de informes a revisar en relación al del resto de clientes que no conforman Grupo Económico o de Influencia.

Esta situación será revisada de forma obligatoria en las Reuniones de Coordinación indicadas en el Sistema de Calidad en las que quedan incluidas las propias de la Comisión de Evaluación, Nombramientos Ética y Conducta (CENEC) que se detalla más adelante.

12.19. Relaciones o contactos profesionales

Toda comunicación entre una sociedad de tasación, sus Administradores, Directivos, Profesionales Vinculados o Profesionales en libre ejercicio (tasadores) con los Directivos o Responsables Comerciales de una Entidad de Crédito, relativa a su Relación de Negocio.

12.20. Responsable de Cumplimiento o Comisión de Evaluación, Nombramientos, Ética y Conducta (CENEC)

Grupo de personas encargadas de:

- Redactar, publicar y mantener permanentemente actualizado el presente RIC
- Atender las consultas, inquietudes y recibir las comunicaciones relativas a la detección de posibles conflictos de interés o de dependencia asegurando en todo momento la debida confidencialidad y la inexistencia de represalias por este motivo. A tal efecto CoHispania pone a disposición de las personas afectadas la siguiente dirección de correo electrónico: cdd@CoHispania.com cuyo destinatario es la Comisión de Evaluación, Nombramientos, Ética y Conducta (CENEC).

La CENEC a través de sus informes (caso de producirse una comunicación a través de esta dirección de correo) podrá en conocimiento del Consejo de Administración, los conflictos de intereses o de dependencia surgidos y el tratamiento que haya dado a los mismos.

- Vigilar y hacer cumplir las obligaciones de este Reglamento
- Velar por el fomento de la independencia, por si o mediante propuestas a los órganos ejecutivos.
- Analizar, asesorar, desarrollar procedimientos y proponer acciones encaminadas a la toma de decisiones en las que concurran aspectos que pudieran derivar en conflictos de interés.
- Promover el comportamiento ético en toda la organización de la sociedad y del grupo.
- Proponer posibles sanciones en caso de incumplimiento.

12.21. Influencia significativa

Este concepto que aparece en la Ley 1/2003, de 14 de mayo, dirigida a reforzar la protección de deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, especifica en su artículo 4, la obligación de disponer de mecanismos de control que impidan la capacidad de presión por parte de aquellos accionistas con intereses específicos en la promoción o comercialización de inmuebles, o en actividades que, a juicio del Banco de España, sean de análoga naturaleza.

12.22. ECO

Cuando en este documento se reseñe la palabra ECO deberá entenderse como la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el Boletín Oficial del Estado (BOE) núm. 85, de 9 de abril de 2003.

12.23. RICS

Cuando en este documento se reseñe la palabra RICS deberá entenderse como Royal Institution of Chartered Surveyors.

12.24. IVSC o IVS

Cuando en este documento se reseñe la palabra IVSC deberá entenderse como Internacional Valuation Standards Council (Consejo de Normas Internacionales de Valoración) y para la palabra IVS deberá entenderse como Internacional Valuation Standards (Normas Internacionales de Valoración).

12.25. TEGOVA, EVS y REV

Cuando en este documento se reseñe la palabra TEGOVA deberá entenderse como The European Group of Valuers' Associations (Grupo Europeo de Asociaciones de valoradores). Para la palabra EVS deberá entenderse como European Valuation Standards (Normas Europeas de Valoración). Para la palabra REV deberá entenderse como Recognised European Valuer (Valorador Europeo Reconocido).

12.26. AVM

Cuando en este RIC se haga mención a "AVM" deberá entenderse a Valoraciones realizadas por procedimiento estadísticos, siendo el significado de sus siglas AVM como "Automated Valuation Model" o Modelo de Valoraciones Automatizadas.

12.27. Pretasaciones

Se considera en este RIC como pretasación conforme a la Norma Quinta, apartado 14, letra d), de la Circular 3/2014, de 30 de julio, del Banco de España, a toda "opinión previa sobre el valor de tasación", tales como "estimaciones" o "valoraciones orientativas" que pudieran posibilitar el arbitraje selección de los servicios o sociedades de tasación.

"Asimismo, deberán describirse los procedimientos implantados en orden a asegurar que, en aquellos supuestos en que por necesidad justificada deban realizarse esas valoraciones previas, la sociedad o el servicio de tasación se abstenga, durante un período mínimo de seis meses, de realizar la tasación posterior de los mismos bienes, y deje constancia escrita de cada uno de estos casos y de los motivos que lo justificaron, en un archivo específico que quede a disposición del Banco de España"

12.28. Colectivo Sujeto

Se entenderá como Colectivo sujeto al cumplimiento de este RIC a Consejeros, Administradores, Directivos y asimilados, a todos los puestos clave para el desarrollo diario de la actividad de valoración incluyéndose también a los Profesionales Valoradores o Tasadores, Supervisores o Controladores y Profesionales Vinculados.

En Madrid a 28 de diciembre de 2018.



Eduardo Serra Gesta
Presidente del
Consejo de Administración de CoHispania, S.A.



Miguel Ángel Chamorro García
Secretario-Letrado del
Consejo de Administración de CoHispania, S.A.

13. ANEXO DE VISIÓN, MISIÓN Y VALORES DE COHISPANIA

13.1. Visión

Entendiéndose como Visión al conjunto de valores y definición de un estado deseado e ideal que se pretende alcanzar, la principal fuerza de la Visión no debe radicar en su descripción anticipada del futuro deseado sino en un proceso colectivo que sustituye el sueño de una persona para convertirse en los deseos factibles y compartidos por un colectivo, en nuestro caso el conjunto de Accionistas, Consejeros, Administradores, Directivos, Empleados y Colaboradores.

En base a esta definición, la Visión de CoHispania se concreta en:

- Ser un referente nacional por su calidad y prestigio
- Ser una sociedad dinámica, abierta a los cambios, orientada y comprometida con la calidad del servicio al cliente y del producto
- Ser reconocida por la excelencia de sus servicios y conocimientos técnicos
- Ser expresión de sociedad con vocación y dimensión humana independiente de las evoluciones del entorno o de la dimensión que en cada momento tenga la compañía.
- Ser una sociedad consolidada financieramente que permita transmitir seguridad tanto a sus clientes, accionistas, personal y colaboradores.

13.2. Misión

Aunque es un término con cierto nivel de ambigüedad, la declaración de misión pretende institucionalizar, bajo la forma de una declaración solemne, lo siguiente:

- el objeto social.
- los valores éticos.
- los fines primordiales y
- las especificaciones que guiarán las actuaciones de:
 - el conjunto del personal directo e indirecto y
 - los órganos de decisión y gobierno.

La Misión es la razón de ser de una organización, es la meta que moviliza nuestras energías y capacidades. Es la base para procurar una unidad de propósitos en dirigentes y trabajadores. Es el aporte a la sociedad más importante y significado. Debe orientar el rumbo y el comportamiento en todos los niveles de la organización.

Una misión bien formulada permite guiar las acciones, los sentimientos, debe transmitir una imagen clara de que se sabe a donde se dirige la organización y dedicar el apoyo, tiempo y recursos vinculados necesarios.

De lo anteriormente expuesto se deduce que el propósito de una misión no es exponer fines concretos, sino dar una dirección general, una filosofía que motive y sirva de guía al desarrollo de la empresa.

Su valor normativo es reducido, no debe confundirse con el concepto de obligatoriedad aunque si se debe aplicar, pero tiene la ventaja de que contribuye a orientar nuestra cultura colectiva en un mismo sentido. Es decir a empujar todos en una misma dirección.

Al explicitar la misión de CoHispania, se favorece la homogeneidad y se establecen las prioridades de conjunto que van a orientar la evolución de la sociedad, en condiciones suficientes de consenso y de estabilidad de los propósitos a largo plazo.

Las razones básicas que justifican la Misión que más adelante se detalla son:

- Asegura una continuidad relativa de los propósitos de la organización.
- Se sienta una base lógica para la asignación de los recursos organizacionales.
- Es la referencia más adecuada para determinar la formulación de objetivos, políticas y estrategias.
- Orienta la concentración de los esfuerzos en un determinado rumbo.
- Permite a todas las áreas de la sociedad el formular sus propias misiones y
- Permite establecer un entorno y un clima generales organizativos que puedan servir como fuente de atracción y motivación, tanto interna como externa.

La Misión de CoHispania se ha establecido partiendo del principio de que:

- Exprese el servicio que queremos que preste CoHispania y no el producto que vendemos.
- Se dirija al desarrollo y fomento de los valores positivos de los miembros de la empresa.
- Esté orientada hacia el exterior de la sociedad, es decir, crear seguridad en las decisiones de riesgo de los clientes
- Esté orientada hacia un futuro a largo plazo promoviendo los cambios necesarios que se puedan presentar en el recorrido profesional de la compañía
- Tenga credibilidad, tanto para los componentes de la sociedad como para los que reciben el servicio (clientes) haciendo que todos conozcan, comprendan y compartan la Misión.
- Sea simple, clara y directa
- Sea original
- Sea única diferenciándose de otras de la competencia
- Tenga cierto contenido intangible y al mismo tiempo ambicioso
- Sea revisada constantemente.

Los objetivos que se han perseguido con nuestra Misión han sido:

- Prevenir los cambios tanto internos como externos. (Influencia negativas de jerarquías obsoletas, de parcelas de poder mal entendidas, de agentes o factores externos, etc.)
- Brindar a los empleados y clientes una imagen fiable de a donde se dirige la empresa
- Desarrollar valores positivos en todos los miembros de la sociedad que facilite el cumplimiento de las funciones de cada uno.

Es vital que la Misión se aplique siguiendo unas normas:

- Debemos honrarla y vivir de acuerdo con ella creando una auténtica cultura de empresa.
- Debemos lograr que todos los trabajadores se comprometan con ella y para ello
 - Debemos hacerla visible a todos como un compromiso de todos
 - Debemos usarla en cada toma de decisiones, en la puesta en marcha de cualquier nueva estrategia, en todos los niveles de la estructura, en la aplicación de estilos y habilidades de trabajo.
 - Debemos revisarla periódicamente

En base a todo ello definimos nuestra Misión en los siguientes términos:

Sociedad dinámica, abierta a los cambios, con vocación y dimensión humana, generadora y distribuidora de riqueza, comprometida con la calidad del servicio al cliente y del producto, mediante una formación constante e integral de sus recursos humanos, dirigida hacia la mejora por la investigación bajo una estricta supervisión potenciando esta como fuente emanante de los criterios, métodos y tecnologías necesarias, facilitando una imagen de sociedad con cultura empresarial de calidad y siendo un referente del mercado a seguir.

13.3. Valores

La Cultura y los Valores fundamentales de CoHispania han sido y siguen siendo:

- La independencia accionarial de sus clientes de modo que no exista ningún grupo de presión en los máximos órganos de gobierno.
- La responsabilidad profesional de todo su equipo humano a través de una constante y continuada formación interna.
- La honestidad en los cálculos realizados en los trabajos sin olvidar que es el cliente quien primero asume el riesgo de nuestros valores.
- La ética en los negocios siendo correctos y constantes usuarios de una normas morales de conducta y justicia.
- La fiabilidad lograda con la experiencia y la transparencia interna y externa
- Orientación al cliente y búsqueda de la excelencia mediante un servicio de calidad basado en la confianza La búsqueda de la excelencia por medio de la calidad

- El liderazgo en el sector considerándolo como imagen de empresa y no como tamaño de esta en el sector
- La participación activa del empleado por medio de reuniones de coordinación, tomando en consideración sus comentarios y opiniones constructivas con el fin de ayudar a la mejora constante.
- El trabajo en equipo por medio de la creación de Comités de Información y reuniones anuales de coordinación.
- La organización por medio de la coordinación y la colaboración y
- La innovación técnica, formativa y tecnológica.
- Versatilidad ante los nuevos tiempos a través de una estructuración empresarial con organización, coordinación y colaboración y la innovación técnica, formativa y tecnológica.
- Equilibrio, responsabilidad y capacidad de trabajo, manteniendo la ética en los negocios.
- Sostenibilidad y compromiso con el medio ambiente, lo que nos lleva a integrar en todas nuestras acciones los más exigentes criterios en materia ambiental y de ahorro energético, así como su divulgación dentro de de la valoración en particular y del sector inmobiliario y la construcción en general.

14. ANEXO DE EXPLICACIÓN DEL SISTEMA SIRE

El Sistema SIRE ((Sistema de Revalidación o de Auditoría Continuada – Formulario FOR4-POC-11 del Sistema de Calidad) es un protocolo creado por CoHispania para garantizar la calidad del servicio y el reforzamiento de los controles internos en defensa del cumplimiento de este RIC en aquellos casos en los que pudiera llegar a cumplir la condición de que el porcentaje de facturación con un determinado Grupo de Influencia superara el 25% de la facturación total de la Sociedad.

Aún cuando el apartado “2.2. Circunstancias concretas que general obligación a este RIC” especifica la obligación de la existencia y desarrollo de este RIC, CoHispania considera que debe establecer pautas adicionales que le permitan garantizar la calidad del servicio y el reforzamiento de los controles internos en defensa del cumplimiento de este RIC cuando se cumpla la condición de que el porcentaje de facturación con un determinado cliente supere el 25% de la facturación total de la Sociedad.

Como primera acción para solventar esta potencial situación, la Sociedad deberá trabajar en el estudio y puesta en marcha de otras líneas de negocio o acciones destinadas a aumentar la cartera de clientes que permitan una disminución progresiva de la concentración de negocio con un determinado cliente.

Como acción preventiva y mientras se desarrolla la primera, el Sistema SIRE entra en funcionamiento, cuando se supere el 25% de la facturación total de la sociedad para un determinado cliente, obligando a que se revaliden un 0,5% adicional de tasaciones (considerando su facturación) por cada punto porcentual que supere dicho 25% de la facturación. La selección de estas tasaciones adicionales se realizará de forma aleatoria, teniendo en consideración cualquier tipo de valoración y con especial atención a aquellas de mayor envergadura y que supongan una muestra representativa del 0,5% de la facturación.

Esta situación se ha incorporado al Sistema de Calidad de CoHispania refrendado por AENOR analizándose el cumplimiento de este proceso de Revalidación en sus reuniones Trimestrales de Coordinación apoyado por la Comisión de Evaluación, Nombramientos, Ética y Conducta (CENEC).

CoHispania adicionalmente ha establecido las siguientes normas y criterios de refuerzo con el objetivo de fortalecer el nivel de independencia de dichos grupos de influencia:

- CoHispania asume el compromiso de disponer de más de 1 técnico valorador o profesional independiente en cada mercado local, con el objetivo de distribuir el trabajo y evitándose así la concentración de trabajo en un único profesional para un mismo cliente o grupo de influencia y los posibles conflictos de interés.

- Los técnicos valoradores de dicho mercado local deberán realizar trabajos para el resto de clientes que no formen parte de grupos de influencia con el objetivo de reducir posibles conflictos de interés.
- En el proceso del Supervisión y Control Técnico de las tasaciones se seguirá el criterio de distribución aleatoria equilibrada y balanceada entre los Supervisores o Controladores de modo que no se produzca la concentración en uno de ellos de tasaciones a ser controladas de un cliente o grupo de influencia.

El Sistema SIRE se convierte así y para esta finalidad en un **tercer filtro de garantía** sobre el control de los informes de valoración:

Los filtros introducidos para reforzar la independencia son:

- Primer Filtro: El del controlador o supervisor técnico
- Segundo Filtro: El del Profesional Vinculado (conforme a la definición del RD 775/1997) y
- Tercer Filtro: cualquier Profesional Vinculado del Departamento de Control tanto en cuanto este no coincida con los anteriores.

En cada Revalidación se califica el trabajo realizado por el tasador, el Supervisor y el Profesional Vinculado y se proponen y exigen los cambios que se consideren adecuados para reforzar el principio de Independencia.

Dichas calificaciones quedan constancia en el Sistema de Calidad de la sociedad y son comparadas con las mismas en iguales periodos de años anteriores en los que pudiera o no existir una facturación significativa con dicho cliente.

En la última auditoria de renovación y adaptación del Sistema de Calidad de CoHispania realizada por AENOR en septiembre de 2018, se refleja como puntos fuertes de la sociedad este sistema SIRE entendiéndose que *"mejora la confianza de los resultados aportados al cliente"*.

Al ser SIRE un Sistema Continuo de Control de la Calidad, CoHispania logra tener evaluado de forma constante y en tiempo real el trabajo realizado por los profesionales valoradores, los técnicos de control, en sus dos niveles, controladores o supervisores y profesionales vinculados.

Como ya hemos indicado distinguimos entre Controlador o Supervisor y Profesional Vinculado en el sentido que se define a continuación:

- Controlador o Supervisor: técnico competente en la materia objeto de revisión conforme al RD 775/1997 en cuanto a la experiencia mínima de tres años y que han celebrado con la sociedad un contrato de naturaleza civil, mercantil o laboral con la finalidad de revisar el cumplimiento de los aspectos puramente técnicos y formales de la normativa relativa a valoración ECO/805/2003.

- Profesional vinculado: aquel profesional que, contando con una experiencia mínima de tres años en la actividad de tasación, haya celebrado con la sociedad de tasación, 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 la normativa vigente en cada momento.

Como podemos distinguir de la lectura de estas dos definiciones, los primeros son meros validadores técnico-formales y los segundos (profesionales vinculados) son aquellos que cumplen con todos los requisitos establecidos por el RD 775/1997 asegurando los cumplimientos de las normas vigentes en cada instante.

En orden jerárquico ascendente y por encima de estos se encuentra la Dirección Técnica y de Control.

15. ANEXO - ÍNDICE DE PÁGINAS DONDE SE INFORMA DEL CONTENIDO MÍNIMO DEL RIC

En el cuadro siguiente se indican las páginas de este RIC donde se describe y determina el cumplimiento de lo expresado en la *"Norma Quinta. Contenido mínimo del reglamento interno de conducta"* incluido 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.

Texto de la Norma Quinta de la Circular 3/2014	Páginas en este RIC
1. Circunstancias concretas que generan la obligación legal de contar con el reglamento.	4
2. Principios y objetivos que inspiran el reglamento.	5
3. Ámbito material del reglamento, con expresión de si este 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 Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación, o bien si es también aplicable al conjunto o a una parte del resto de la actividad de la sociedad o servicio.	23
4. Ámbito subjetivo del reglamento, con delimitación de los distintos grupos de personas a los que resulta de aplicación, tales como profesionales (sean o no vinculados), miembros del órgano de administración, resto de empleados o representantes.	23
5. Consecuencias y, en su caso, penalizaciones previstas para las personas indicadas en el punto anterior por el incumplimiento de las disposiciones del reglamento.	25
6. Detalle del marco de la relación profesional, financiera u operativa de los servicios de tasación con su entidad de crédito y las sociedades de su grupo económico, y de las sociedades de tasación con: <ul style="list-style-type: none"> i) Las entidades de crédito y otras personas físicas o jurídicas que formen parte del grupo de influencia de la sociedad de tasación. ii) La matriz y sociedades del grupo económico al que, en su caso, pertenezca la sociedad de tasación. <p>La información a la que se refiere este apartado deberá hacer referencia a las unidades y cargos de las sociedades o servicios de tasación a través de los cuales se canalicen la recepción de los encargos, la información sobre los servicios prestados y la entrega de los correspondientes informes de tasación.</p> <p>A los efectos de esta circular se presumirá la existencia de un grupo económico en los supuestos contemplados en el artículo 42 del Código de Comercio. Asimismo, se entenderá que forman parte del grupo de influencia de las sociedades de tasación:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La entidad o entidades de crédito de un mismo grupo económico cuya relación de negocio total con la sociedad de tasación represente, individualmente o en su conjunto, al menos un 10% de los ingresos netos totales de esa sociedad, calculados de conformidad con lo dispuesto en la disposición final tercera del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de 	34

Texto de la Norma Quinta de la Circular 3/2014	Páginas en este RIC
<p>homologación de los servicios y sociedades de tasación, que coincide con el importe de la partida 1 del estado II de la Circular 3/1998, de 27 de enero, del Banco de España, a sociedades y servicios de tasación homologados.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Las personas físicas o jurídicas que tengan intereses específicos en la promoción o comercialización de bienes inmuebles o en actividades análogas y sean accionistas de control o que ejerzan una influencia significativa en la sociedad de tasación, así como las sociedades controladas o en las que ejerzan una influencia significativa dichos accionistas. La existencia de esa influencia significativa se apreciará teniendo en cuenta los criterios definidos al efecto en la normativa contable en vigor. 	
7. Identificación de la persona responsable del servicio de tasación.	40
8. Indicación del órgano interno (consejo de administración o comisión delegada) de la sociedad de tasación o, en el caso de servicios de tasación, de la entidad de crédito que aprueba el reglamento.	41
<p>9. Detalle de las incompatibilidades aplicables recogidas en los artículos 6 o 10 (según se trate de sociedades o servicios de tasación) y 13 (relativas a los profesionales) del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación, así como de otras incompatibilidades que, con carácter adicional a aquellas, resulten de aplicación a la sociedad o servicio de tasación, a la persona responsable de ese servicio, a los tasadores vinculados, a los restantes tasadores, a los consejeros y directivos de la sociedad de tasación y al resto de empleados.</p> <p>Específicamente, deberán detallarse, respecto de esas incompatibilidades, al menos las medidas adoptadas para:</p>	44
a) Evitar que los miembros del consejo de administración de la sociedad de tasación que tengan funciones ejecutivas mantengan relación profesional o laboral alguna con las personas físicas o jurídicas de su grupo de influencia o con aquellas sociedades de su grupo económico, a las que la sociedad de tasación preste servicios y que estén directamente relacionadas con la actividad crediticia o de promoción de inmuebles. Asimismo, deberá indicarse si dichos consejeros ejecutivos pueden ser, y en su caso en qué supuestos y bajo qué condiciones, accionistas significativos de las citadas sociedades de sus grupos económico o de influencia.	42 a 44
b) Asegurar que el responsable del servicio de tasación sea totalmente ajeno a las unidades de compras y comerciales de la entidad, con adopción de 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.	40 – 41
c) Evitar el trato directo de la sociedad de tasación y de sus profesionales tasadores con aquellos empleados o 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 la gestión de riesgos, estén relacionadas con la concesión o comercialización de los préstamos o créditos hipotecarios.	45
10. Especificación de que la actuación de la sociedad o servicio de tasación en el ámbito de su actividad de tasación se debe regir exclusivamente por criterios técnicos.	47 – 48
11. Indicación de que ni el servicio de tasación o la sociedad de tasación, ni sus respectivos profesionales tasadores, 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 económico o de influencia o de los directivos o empleados de aquellas, en relación con la actividad de tasación y, particularmente, con el resultado de esta. Además, en el caso de los servicios de tasación de entidades de crédito, se recogerá la especificación de que los departamentos operativos o comerciales de estas últimas no pueden promover la revisión	48

Texto de la Norma Quinta de la Circular 3/2014	Páginas en este RIC
<p>del valor de tasación.</p> <p>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.</p>	
<p>12. Expresión de las obligaciones de secreto que incumban a la sociedad o entidad de crédito, a sus administradores o directivos, profesionales y empleados, que habrán de incluir, al menos, las recogidas en el artículo 11 del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación.</p>	5 a 7
<p>13. Descripción del código o conjunto de reglas de conducta que, con el objetivo de prevenir conflictos de interés, se hayan aprobado para regular las relaciones de las sociedades y servicios de tasación y sus respectivos profesionales tasadores, sean vinculados o no, con los clientes de dichas sociedades o servicios de tasación. Estas reglas de conducta incorporarán, al menos, criterios sobre el ofrecimiento a clientes o el rechazo de regalos u obsequios de estos, que pudieran comprometer su independencia, así como la indicación de que los profesionales tasadores no podrán mantener comunicación directa con los clientes en relación con el valor del bien que se ha de tasar.</p>	49 a 54
<p>14. Otros contenidos:</p>	
<p>a) Descripción de los criterios o políticas establecidos para evitar que las remuneraciones correspondientes a los directivos o administradores de la sociedad de tasación, así como la de sus empleados, se vinculen significativamente a 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.</p>	45 a 47
<p>b) Descripción de los mecanismos establecidos para impedir que la remuneración de los miembros y responsables del servicio de tasación guarde relación significativa con el crédito hipotecario concedido por la entidad o su grupo económico y, en general, con el total del negocio captado.</p>	45 a 47
<p>c) Indicación de si el precio de las tasaciones efectuadas para o por encargo de las personas físicas o jurídicas de los grupos económico o de influencia se establece de igual forma que para el resto de las tasaciones.</p>	15
<p>d) Descripción de las políticas establecidas con la finalidad de rechazar encargos para cuya realización la sociedad o servicio de tasación carezca de la debida cualificación, bien por no contar con profesionales especializados o los medios técnicos necesarios, bien por falta de experiencia reciente ya sea en la valoración de bienes del mismo tipo o en la zona geográfica donde los bienes que se han de valorar se ubiquen.</p>	16 – 17
<p>e) Indicación de los procedimientos generalmente utilizados para asignar las tasaciones, especificando en particular si dicha asignación es centralizada y aleatoria. Asimismo, indicación de si existe alguna diferencia 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 o de influencia, con expresión, en su caso, de las diferencias existentes.</p>	17 – 18
<p>f) Detalle de las estipulaciones establecidas para impedir que los accionistas de sociedades de tasación que posean intereses específicos en la promoción o comercialización de bienes inmuebles, o en actividades análogas, intervengan directa o indirectamente en la tasación de esos bienes, y que conozcan el resultado de dicha tasación antes de que esta se facture y entregue.</p>	11 – 12
<p>g) Descripción del procedimiento establecido para el seguimiento sistemático del grado de cumplimiento del propio reglamento, así como para la valoración de la eficacia de sus disposiciones en la preservación de la independencia de la sociedad o servicio de tasación.</p>	54
<p>h) Indicación de que los controles y auditorías internas de las áreas comerciales y operativas del grupo económico al que pertenezca la sociedad de tasación, o de la entidad de crédito con servicio propio de tasación, se realizarán de forma independiente de los que se efectúen sobre la sociedad o servicio de tasación.</p>	54 – 55
<p>i) En el supuesto de que accionistas o consejeros de la sociedad de tasación, u otros directivos de esta o del servicio de tasación, presten servicios como profesionales tasadores, vinculados o no, para</p>	19

Texto de la Norma Quinta de la Circular 3/2014	Páginas en este RIC
la referida sociedad o servicio, descripción de las respectivas funciones.	
j) Indicación de las reglas o contenidos de este reglamento que se harán públicos, con expresión del procedimiento que se utilizará para hacerlo.	19