

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
5	11.12.2024	Adaptación al RIC de la AEV

1. INDICE

1. INDICE	2
2. INTRODUCCIÓN	5
2.1. INTRODUCCIÓN	5
2.2. ALCANCE Y CIRCUNSTANCIAS CONCRETAS QUE GENERARAN LA OBLIGACIÓN A ESTE RIC	6
2.3. APROBACIÓN DEL PRESENTE RIC	6
2.4. NORMATIVA REFERIDA EN EL PRESENTE RIC	6
3. PRINCIPIOS GENERALES Y OBJETIVOS QUE INSPIRAN ESTE RIC	8
3.1. ASUMPCIONES	8
3.1.1 Responsabilidad profesional	9
3.1.2 Gestión de conflictos de interés	9
3.1.3 Responsabilidad financiera	9
3.1.4 Reflexión	9
3.1.5 Transparencia	9
3.1.6 Confianza	9
3.1.7 Confidencialidad	9
3.1.8 Integridad	10
3.1.9 Independencia y objetividad	10
3.1.10 Competencia profesional	10
3.1.11 Comportamiento Profesional	10
3.1.12 Transparencia	10
3.1.13 Legalidad específica y supervisión	10
4. ÁMBITO DE APLICACIÓN	11
4.1. APLICACIÓN	11
4.2. AFECTARÁ	11
4.3. PRINCIPIO DE CONFIDENCIALIDAD	11
4.4. INTEGRIDAD	15
4.5. INDEPENDENCIA Y OBJETIVIDAD	17
4.6. COMPETENCIA PROFESIONAL	24
4.6.1 Asignación de tasaciones	25
4.7. COMPORTAMIENTO PROFESIONAL	26
4.8. TRANSPARENCIA	29
4.9. CUMPLIMIENTO DEL RIC	29
4.10. ADHESIONES Y CUMPLIMIENTO DE NORMAS O CÓDIGOS ÉTICOS	30
4.10.1 Cumplimiento de los principios establecidos en el Real Decreto 775/1997	30
4.10.2 Adhesión de CoHispania al Código Ético de la AEV	30
4.10.3 Adhesión a los 10 Principios del Pacto Mundial de Naciones Unidas	31
4.11. EVOLUCIÓN DEL RIC	31
4.11.1 Versión Inicial del RIC (30 de junio de 2009)	31

4.11.2	Primera versión del RIC (10 de septiembre de 2013).....	32
4.11.3	Segunda versión del RIC (4 de noviembre de 2014).....	32
4.11.4	Tercera versión del RIC (18 de julio de 2018).....	32
4.11.5	Cuarta versión del RIC (28 de diciembre de 2018)	32
4.11.6	Quinta versión del RIC (11 de diciembre de 2024)	33
5.	CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DEL PRESENTE RIC	34
5.1.	APLICACIÓN DE SANCIONES DISCIPLINARIAS.....	35
6.	DETALLE DEL MARCO DE LA RELACIÓN PROFESIONAL, FINANCIERA U OPERATIVA.....	36
6.1.	CON LA ENTIDADES DE CRÉDITO Y OTRAS PERSONAS FÍSICAS O JURÍDICAS QUE FORMEN GRUPO DE INFLUENCIA	36
6.2.	CON LA MATRIZ Y SOCIEDADES DEL GRUPO ECONÓMICO AL QUE PERTENECE LA SOCIEDAD.....	36
6.3.	ESTRUCTURA ORGANIZATIVA DE COHISPANIA.....	37
6.3.1	Área de Cumplimento Normativo	37
6.3.2	Área de Organización y Control Operativos.....	38
6.3.3	Área de Desarrollo de Negocio	39
7.	IDENTIFICACIÓN DEL RESPONSABLE DEL SERVICIO DE TASACIÓN.....	40
8.	ÓRGANO INTERNO QUE APRUEBA EL RIC	41
8.1.	SOBRE EL ÓRGANO QUE APRUEBA ESTE RIC.....	41
8.2.	DECLARACIONES DE CONFLICTOS DE INTERÉS E INDEPENDENCIA.	41
8.3.	RELACIÓN DE LA SOCIEDAD DE VALORACIÓN CON LOS GRUPOS DE INFLUENCIA.....	42
9.	RÉGIMEN DE INCOMPATIBILIDADES	43
9.1.	REMUNERACIONES DE COHISPANIA POR LOS SERVICIOS DE VALORACIÓN	44
9.1.1	Remuneraciones de los técnicos valoradores independientes o externos o profesionales tasadores	44
9.1.2	Remuneraciones de los supervisores, profesionales vinculados y Dirección Técnica y de Control	45
9.2.	ESPECIFICACIÓN DE QUE LA ACTUACIÓN DE COHISPANIA SE RIGE EXCLUSIVAMENTE POR CRITERIOS TÉCNICOS	46
9.3.	PROHIBICIÓN EN LA ACEPTACIÓN DE DIRECTRICES, INSTRUCCIONES, RECOMENDACIONES, PRESIONES O INFORMACIONES RELEVANTES QUE PUDIERAN AFECTAR AL VALOR CALCULADO	47
10.	REGLAS DE CONDUCTA PARA EVITAR LOS CONFLICTOS DE INTERES	48
10.1.	CONTROL DEL ÁREA DE CUMPLIMIENTO NORMATIVO Y CALIDAD	48
10.2.	DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE CONFLICTOS DE INTERES	48
10.3.	POSIBLES CONFLICTOS DE INTERES	50
10.4.	PREVENCIÓN DE CONFLICTO DE INTERÉS	50
10.5.	DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO PARA DETERMINAR EL GRADO DE CUMPLIMIENTO DE ESTE RIC	51
10.6.	CRITERIOS SEGUIDOS EN LAS AUDITORÍAS INTERNAS DEL ÁREA DE ORGANIZACIÓN Y CONTROL Y ÁREA DE NEGOCIO	52
11.	ANEXO 1 – ASPECTOS PARTICULARES DEL RD 775/1997	53
12.	ANEXO 2 - DEFINICIONES PARA COMPRENDER ESTE RIC.....	57
12.1.	LA SOCIEDAD.....	57
12.2.	SOCIEDAD DE TASACIÓN (SDT)	57
12.3.	ENTIDAD DE CRÉDITO (EC)	57
12.4.	GRUPO ECONÓMICO O GRUPO DE INFLUENCIA	57

12.5. GRUPO.....	57
12.6. RELACIÓN DE NEGOCIO.....	58
12.7. TITULO HIPOTECARIO AHORA BONO GARANTIZADO	58
12.8. INDEPENDENCIA.....	58
12.9. CONFLICTO DE INTERESES	59
12.10. AUDITORIA DE CUENTAS	59
12.11. DIRECTIVOS O RESPONSABLES COMERCIALES DE UNA EC.....	59
12.12. MECANISMOS ADECUADOS PARA FAVORECER LA INDEPENDENCIA Y EVITAR CONFLICTOS DE INTERÉS.....	59
12.13. INCOMPATIBILIDAD.....	59
12.14. DIRECTIVOS Y ADMINISTRADORES	60
12.15. PROFESIONALES VALORADORES O TASADORES:	60
12.16. PROFESIONALES VINCULADOS	60
12.17. SUPERVISORES Y CONTROLADORES	60
12.18. SISTEMA SIRE	60
12.19. RELACIONES O CONTACTOS PROFESIONALES.....	61
12.20. RESPONSABLE DE CUMPLIMIENTO NORMATIVO	61
12.21. INFLUENCIA SIGNIFICATIVA	61
12.22. ECO	62
12.23. RICS	62
12.24. IVSC o IVS	62
12.25. TEGOVA, EVS Y REV	62
12.26. AVM	62
12.27. PRETASACIONES	62
12.28. COLECTIVO SUJETO	63
13. ANEXO 3 – CIRCUNSTANCIAS QUE OBLIGAN A CONTAR CON ESTE RIC	64
14. ANEXO 4 - VISIÓN, MISIÓN Y VALORES DE COHISPANIA	65
14.1. VISIÓN.....	65
14.2. MISIÓN	65
14.3. VALORES	67
15. ANEXO 5 – INSTRUCCIONES A PROFESIONALES VALORADORES O TASADORES.....	69
16. ANEXO 6 – SANCIONES.....	71

2. INTRODUCCIÓN

2.1. Introducción

El presente Reglamento Interno de Conducta (en adelante RIC) se basa y asume el creado y diseñado por la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV) de la que Compañía Hispania de Tasaciones y Valoraciones, S.A. (en adelante la Sociedad o CoHispania) es miembro de pleno derecho.

Este RIC:

- se rige para que por medio de estas reglas se prevean y eviten los posibles, potenciales o reales conflictos de intereses así como mantener íntegra su independencia de la Sociedad 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.
- ordena las reglas a las que se somete CoHispania como sociedad de tasación homologada por el Banco de España con el número 4368 como uno de los mecanismos aplicados por la misma para favorecer la independencia de la actividad de tasación y evitar conflictos de interés.
- cumple con la Norma Quinta de la CBE 3/2014 que incluye las menciones mínimas de los reglamentos internos de conducta de las sociedades de tasación.
- se lleva a cabo de manera VOLUNTARIA y se aplicará en todo caso, aun cuando la Sociedad no este legalmente obligada a disponer de un RIC, de conformidad con lo previsto en el artículo 21.2 del Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, en especial por contar, entre sus clientes, con un cliente bancario que haya alcanzado el 10 por 100 de la facturación de la Sociedad en un ejercicio concreto.

A los efectos de esta circular CBE 2/2014 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:

- 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 sus ingresos netos totales, 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.

- 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.

2.2. Alcance y circunstancias concretas que generaran la obligación a este RIC

El presente documento es el reglamento del funcionamiento entre CoHispania,S.A. y cualquier cliente que, en el desarrollo de su negocio, alcanzara una facturación superior al 10 por 100 de sus ingresos totales de acuerdo con los criterios establecidos por la Circular 3/2014, de 30 de julio de 2014 del Banco de España o con accionistas mayoritarios que ostenten al menos el 10% del capital social (Ver Anexo 3).

CoHispania No cuenta con:

- Accionistas de control, o que dispongan de una participación significativa en su accionariado (de acuerdo con la normativa contable en vigor), con intereses específicos en la promoción o comercialización de bienes inmuebles o en actividades análogas.

2.3. Aprobación del presente RIC

De acuerdo con la Norma Quinta, apartado 8.- "Indicación del órgano interno..." de la CBE 3/2014, el presente RIC ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión del día 11 de diciembre de 2024.

En relación a la Norma Quinta, apartado 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 las entidades de crédito y otras personas físicas o jurídicas que formen parte del grupo de influencia de la sociedad de tasación, se resalta que:

- La información a la que se refiere este apartado hace referencia a las unidades y cargos de las sociedades o servicios de tasación a través de los cuales se canalizan la recepción de los encargos, la información sobre los servicios prestados y la entrega de los correspondientes informes de tasación.
- la Sociedad no pertenece a ninguna matriz empresarial o a sociedades de grupo económico alguno.

2.4. Normativa referida en el presente RIC

La normativa a continuación se encaja dentro de los principios de independencia y evitación de conflictos de interés:

- 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. (BOE 31 de julio) (Corrección de errores BOE de 12 de septiembre) y que en su Norma Quinta se establece el contenido mínimo que debe tener el RIC.

- Dicha Norma Quinta se refiere a la Ley 2/1981 que fue derogada por la entrada en vigor del Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, distribución transfronteriza de organismos de inversión colectiva, datos abiertos y reutilización de la información del sector público, ejercicio de derechos de autor y derechos afines aplicables a determinadas transmisiones en línea y a las retransmisiones de programas de radio y televisión, exenciones temporales a determinadas importaciones y suministros, de personas consumidoras y para la promoción de vehículos de transporte por carretera limpios y energéticamente eficientes. (véase a continuación) Artículo 21 del Título III "Sociedades y servicios de tasación".

- Artículo 21. Sociedades de tasación. Apartado 2

Las sociedades de tasación cuyos ingresos totales deriven, en el período temporal que reglamentariamente se establezca, al menos en un 10 por cien de su relación de negocio con una entidad de crédito o con el conjunto de entidades de crédito de un mismo grupo, deberán disponer de mecanismos adecuados para favorecer la independencia de la actividad de tasación y evitar conflictos de interés, especialmente con los directivos o las unidades de la entidad de crédito que, sin competencias específicas en el análisis o la gestión de riesgos, estén relacionado con la concesión o comercialización de créditos o préstamos hipotecarios.

Esos mecanismos consistirán al menos en un reglamento interno de conducta que establezca las incompatibilidades de sus directivos y administradores y los demás aspectos que resulten más adecuados para la entidad, atendiendo a su tamaño, tipo de negocio, y demás características. El Banco de España verificará dichos mecanismos y podrá establecer los requisitos mínimos que deban cumplir con carácter general y requerir a las entidades, de manera razonada, para que adopte las medidas adicionales que resulten necesarias para preservar su independencia profesional.

La obligación de disponer de esos mecanismos afectará también a los servicios de tasación de las entidades de crédito. Igualmente afectará a aquellas sociedades de tasación en las que ejerzan una influencia significativa, 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.

3. PRINCIPIOS GENERALES Y OBJETIVOS QUE INSPIRAN ESTE RIC

3.1. Asumpciones

El presente RIC asume como propio el contenido del Código Ético aprobado por la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV), (Link: https://www.asociacionaev.org/pdf/180615_codigo_etico_aprobado_ag_5_junio_2018.pdf), a la que pertenece la Sociedad y respeta íntegramente las normas legales establecidas en la materia por el Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, el Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, de régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación, así como de la Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras , y de la Circular del Banco de España 3/2014, de 30 de julio.

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

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

De conformidad con las Normas siguientes:

Norma Quinta, apartado 2. Principios y objetivos que inspiran el reglamento.

Norma Quinta, apartado 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.

Norma Quinta, apartado 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.

Norma Quinta, apartado 5, letra k. Indicación de las reglas o contenidos de este reglamento que se harán públicos, con expresión del procedimiento que se utilizará para hacerlo.

CoHispania respeta, al menos, los siguientes principios éticos, que se desarrollan más adelante:

3.1.1 Responsabilidad profesional

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

3.1.2 Gestión de conflictos de interés

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

3.1.3 Responsabilidad financiera

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

3.1.4 Reflexión

La Sociedad y los profesionales que le presten servicios actualizarán regularmente sus conocimientos acerca de las normas aplicables a su disciplina, y evaluarán continuamente los servicios prestados, con el fin de garantizar que el ejercicio profesional resulta coherente con los principios éticos y con las normas profesionales en constante evolución.

3.1.5 Transparencia

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

3.1.6 Confianza

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

3.1.7 Confidencialidad

La Sociedad y los profesionales que le presten servicios mantendrán secreto profesional respecto la información obtenida como resultado de sus relaciones profesionales y de negocios, y no revelarán dicha información a terceros

sin la autorización expresa del cliente a menos que exista una obligación legal o profesional de desvelar esa información. Tampoco podrá utilizar la información recibida para su beneficio.

3.1.8 Integridad

La Sociedad y quienes le presten servicios serán directos y honestos en sus relaciones profesionales y de negocios y se guiarán por el mejor interés del cliente y, en el marco de la legislación del mercado hipotecario u otras que así lo exijan, por el interés público subyacente.

3.1.9 Independencia y objetividad

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

3.1.10 Competencia profesional

La Sociedad dispondrá en todo momento de los medios técnicos y humanos necesarios para asegurar que sus clientes, obtienen una valoración basada en la práctica más avanzada, la legislación aplicable, y las técnicas y metodologías más apropiadas al caso. Con el mismo fin mantendrá los conocimientos y habilidades profesionales adecuadas al ámbito de negocio en el que opere.

3.1.11 Comportamiento Profesional

La Sociedad y los profesionales que le presten sus servicios actuarán con diligencia en el cumplimiento de los encargos, respetando lo pactado y lo establecido legalmente, y los estándares propios de la profesión, tratando de evitar el descrédito de la profesión.

3.1.12 Transparencia

El presente RIC figurará en la página WEB de la Sociedad y estará a disposición de cualquier cliente que lo solicite.

3.1.13 Legalidad específica y supervisión

La Sociedad respetará estrictamente las reglas de conducta, sobre secreto profesional e incompatibilidades establecidos en las normas aplicables, y exigirá a los profesionales que les presten sus servicios análogo respecto de las que les afecten.

El objetivo del Reglamento es el de fomentar la independencia de CoHispania, S.A. en el desarrollo de su actividad con sus clientes para favorecer la calidad de sus tasaciones y evitar conflictos de interés, especialmente con los directivos o las unidades de las entidades de crédito que, sin competencias específicas en el análisis o la gestión de riesgos, estén relacionados con la concesión o comercialización de créditos o préstamos hipotecarios.

4. ÁMBITO DE APLICACIÓN

En cumplimiento con las Normas siguientes:

Norma Quinta, apartado 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.

Norma Quinta, apartado 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.

Norma Quinta, apartado 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.

4.1. Aplicación

El 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 la Sociedad y, en general, al conjunto de su actividad.

4.2. Afectará

El RIC afectará al comportamiento de los valoradores y técnicos que presten sus servicios a la Sociedad, 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 se incorporará a los contratos de prestación de servicios profesionales que lleve a cabo la Sociedad.

4.3. Principio de Confidencialidad

El principio de confidencialidad obliga a todos los valoradores (entendiendo por tales la Sociedad y las demás personas sujetas al cumplimiento del presente RIC) a cumplir con las normas sobre secreto profesional contempladas en el artículo 11 del Real Decreto 775/1997 (Ver Anexo 1) y, con carácter general, a abstenerse de:

- divulgar fuera de la empresa la información confidencial obtenida como resultado de las relaciones profesionales y comerciales propias del valorador, a menos que se disponga de la debida autorización específica, o que exista un derecho o deber legal o profesional para revelarlo; y
- utilizar información confidencial obtenida como resultado de relaciones profesionales y de negocio para su propio beneficio o el de un tercero. En particular los valoradores no podrán utilizar la información allí citada para adquirir, directa o indirectamente, acciones o participaciones sociales de cualquier entidad para la que estén realizando o haya realizado alguna tasación.

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.

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 premeditada
- Se vulnera en forma intencional pero indirecta
- A través de una confidencia a otra persona
- A través de una conversación informal, con ligereza.

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

La Sociedad, con la finalidad de mantener la confidencialidad de la información y evitar el flujo de la que pueda considerarse privilegiada, o sea reservada, ha tenido en cuenta las siguientes medidas:

- a) Establecer áreas o grupos separados dentro de la Sociedad. En particular, distinguir entre los valoradores independientes, los empleados que supervisan las valoraciones realizadas por estos y el resto del personal de la Sociedad que no participa ni en unas ni en otras.
- b) Establecer adecuadas barreras de información entre cada grupo y el resto de la organización y entre cada uno de los grupos.
- c) Definir un sistema por el que se prohíba la transmisión o divulgación de información tanto entre diferentes grupos como entre los miembros de un mismo grupo
- d) Elaborar y mantener actualizada una lista de las empresas sobre los que se dispone de información privilegiada y una relación de personas y fechas en que hayan tenido acceso a tal información.
- e) Establecer sistemas de gestión que aseguren por todos los afectados la debida custodia de la documentación física y digital facilitada por los clientes
- f) Que los contratos de trabajo de empleados de la Sociedad y los realizados con profesionales independientes incluyan una cláusula relativa a la prohibición de que el trabajador recién incorporado o el profesional que va a colaborar integre en la Sociedad información sensible y confidencial procedente de su empresa de procedencia o de terceras empresas.

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

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

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

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

4.4. 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).
- Al caso en el que se realizara una valoración individual de carácter automático ofrecidas por Internet (online), se 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 del Responsable de Organización y Control Operativos quién deberá informar 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.

A este respecto se menciona lo indicado por la Norma Quinta, apartado 14. "Otros contenidos", letra d:

Norma Quinta, apartado 14. "Otros contenidos", letra d: Detalle de los procedimientos establecidos para impedir la transmisión de cualquier tipo de opiniones previas sobre el valor de tasación, tales como estimaciones o valoraciones orientativas que pudieran posibilitar el arbitraje en la selección de 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.

Como se detalla más adelante de este RIC, 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.

Un valorador debe actuar conforme a la ley del país en que opere y, en particular, incluir en los informes de valoración todos los extremos exigidos por dicha normativa o por la práctica profesional más transparente; en especial, y cuando se trate de valoraciones dirigidas a las finalidades previstas en la Orden ECO 805/2003, incluirá en sus informes todos los extremos requeridos por dicha norma.

Con el fin de prevenir la posible colaboración de la Sociedad como inductor, cooperador necesario o cómplice de un delito de alzamiento de bienes o insolvencia punible, cuando un proveedor desee modificar las condiciones de pago habituales empleadas por la Sociedad, para hacerlo en efectivo o por un procedimiento ajeno a las comunes prácticas mercantiles, el empleado que reciba la petición deberá ponerlo en conocimiento del Área de Cumplimiento Normativo, quien comprobará la razonabilidad de la solicitud y establecerá las condiciones en que pueda atenderse, en su caso, dicha petición. Cuando proceda, se requerirá que se aporte un certificado bancario sobre la titularidad de la cuenta donde se pretende que se realicen los pagos.

4.5. Independencia y objetividad

La actuación de CoHispania y de quiénes 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 (ver Anexo 1), los afectados por dichas normas deberán rechazar o abandonar el encargo de valoración de que se trate. Dicho control se realiza por el sistema informático de CoHispania a todos los niveles (accionistas, consejeros, directivos, empleados y tasadores) solicitando conforme a la legislación vigente la correspondiente declaración expresa de incompatibilidades a las que se refieren las dos normas citadas.

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 se solicita a todos los profesionales valoradores en el primer trimestre de cada ejercicio o cuando cambian las condiciones propias de dicha declaración expresa.

De igual modo, la persona responsable del área de Cumplimiento Normativo, 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 del RD 775/1997 (Ver Anexo 1):

- 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.
- Cuando un valorador mantenga una relación laboral o comercial con un cliente de CoHispania deberá comunicarlo de forma inmediata y se abstendrá de todo trabajo a realizar para dicho cliente.
- Los directivos y empleados dedicados a labores comerciales no podrán actuar como valoradores.

- 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 Responsable de Organización y Control Operativos.
- 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 los eventuales grupos de influencia, se canalizará, sin perjuicio de las tareas que correspondan a los directivos de la Sociedad, a través del Área de Organización y Control y la de Desarrollo de Negocio.
- 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 realice, dar contestación afirmativa o negativa al conocimiento y cumplimiento de lo contenido en este RIC. 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 realice, dar contestación afirmativa o negativa al conocimiento y cumplimiento de lo contenido en este RIC. 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 del 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 realice,

dar contestación afirmativa o negativa al conocimiento y cumplimiento de lo contenido en este RIC. 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 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 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 Área de Organización y Control Corporativos. 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. Quedan exentas las retribuciones variables del Área de Desarrollo de Negocio (Ver apartado 6 de este RIC).

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.

La selección de proveedores de CoHispania se llevarán a cabo de manera rigurosa, objetiva y proporcionada, teniendo en cuenta la importancia del contrato y la naturaleza del producto o servicio, todo ello con la finalidad de obtener el servicio o producto en las condiciones más beneficiosas

Las adquisiciones de bienes o servicios se deben documentar por medio de los correspondientes contratos, los cuales deben ser archivados una vez finalizados.

Por otro lado, y en línea con el mencionado deber de independencia, cualquier trato con funcionarios, empleados, cargos públicos o candidatos a serlo que pueda tener consecuencias comerciales o influir en un encargo, deberá documentarse, siquiera mínimamente, y, cuando las circunstancias lo aconsejen, ser atendido conjuntamente por al menos dos empleados de la Sociedad, especialmente si existieran motivos familiares, de amistad o cualquier otra forma de ascendencia sobre funcionarios o empleados a ellas adscritos.

A fin de asegurar que al dinero de la Sociedad no se le da otro tipo de destino indebido o injustificado, la Sociedad ha desarrollado una política de aprobación de gastos. Esta política contemplará un sistema eficaz de aprobación de gastos con criterios claros y restrictivos de apoderamientos, de modo que la capacidad de disposición de cada uno de los autorizados sea limitada. Además, a partir de ciertas cantidades de gastos, se exigirá firmas mancomunadas para su aprobación.

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 conocimiento y cumplimiento del presente RIC.

4.6. 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.

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 y la 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.

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 el valorador a CoHispania.

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.

4.6.1 Asignación de tasaciones

La asignación de las tasaciones a los técnicos tasadores se realiza de forma centralizada por el Responsable de Organización y Control Operativos 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 ni suponga un nivel excesivo que menoscabe la calidad del trabajo de valoración.
- 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.

4.7. 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 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 el Responsable de Desarrollo de Negocio dejando constancia de cuando el primero actúa como representante y cuando como valorador. Recalamos en este punto que el Responsable de Desarrollo de Negocio 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.

En especial, y por su importancia para evitar la actuación de la Sociedad como inductor, cooperador necesario o cómplice de un delito de insolvencia punible, la tramitación de los oficios, notificaciones, embargos y requerimientos tendrá carácter urgente.

Si se recibiera un requerimiento judicial en términos de embargo de bienes presentes y futuros de clientes, así como de "embargo de cualquier entrega futura", el Responsable de Cumplimiento Normativo (ver apartado 6 de este RIC) adoptará las medidas oportunas para asegurarse de que se transfiera al órgano requirente "cualquier ingreso futuro".

Con la elaboración y suscripción del presente Reglamento Interno de Conducta, la Sociedad viene a alinearse con la política de tolerancia cero frente a la corrupción, adoptando las medidas subsiguientes contra la misma. La normativa nacional que regula y sanciona de forma específica la corrupción es la Ley Orgánica 10/1995 de 23 de noviembre (Código Penal), la cual regula los delitos contra la Administración Pública, como principal fuente de corrupción en el sector público. La Ley Orgánica 5/2010 modificó el Código Penal e introdujo en nuestra normativa el tipo penal de la corrupción en el sector privado y la posibilidad de que las personas jurídicas o morales puedan ser penalmente responsables de los delitos cometidos en su nombre y provecho por sus administradores, directivos y

empleados. Las conductas prohibidas tanto en el ámbito público como en el privado se refieren a los delitos de cohecho, tráfico de influencias y corrupción en el sector privado.

Con carácter general, la Sociedad, sus valoradores o empleados no pueden ofrecer, prometer o entregar regalos, dádivas, beneficio personal, compensación económica o cualquier otra liberalidad o ventaja no justificada a cualquier tercero fuera de los supuestos previstos en la normativa interna y conforme a los procedimientos y requisitos de autorización y control establecidos por la Sociedad. Sin embargo, es posible la entrega de regalos cuando éstos sean de carácter simbólico e importe irrelevante – inferior a 100 € - y siempre que respondan a usos y costumbres comerciales habituales. Cualquier supuesto dudoso deberá ser consultado con el Responsable de Cumplimiento Normativo (ver Apartado 6 de este RIC), que será quien determine la procedencia o no de dicha oferta, promesa o entrega.

La entrega de gratificaciones a particulares únicamente será admisible cuando concurren todos los requisitos siguientes:

- a) La gratificación no se ofrezca con el propósito de convencer a empleados de otra entidad, sin el previo conocimiento y la autorización de la dirección de la misma, para que éstos ofrezcan a cambio una determinada contraprestación no adeudada.
- b) La gratificación sea razonable conforme al estatus y las condiciones de vida del destinatario de la gratificación y coherente con las normas culturales de la región.
- c) La gratificación no infrinja las disposiciones reglamentarias internas aplicables en la entidad a la que pertenece la persona a la que se le ofrece.
- d) El acto de la concesión de la gratificación esté debidamente documentado.

En el caso de funcionarios y empleados públicos, sean nacionales o extranjeros, dirigentes de partidos políticos, cargos públicos o candidatos a dichos cargos, la norma general es la prohibición absoluta de cualquier tipo de oferta, promesa o entrega de regalos, dádivas, beneficios personales, compensaciones económicas o liberalidades. Cualquier excepción a esta norma (ya sea debido a concretas circunstancias de protocolo, determinados usos sociales, de imagen corporativa, etc.) debe contar con el informe favorable del Responsable de Cumplimiento Normativo y la aprobación del Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad.

Los profesionales de la Sociedad no pueden aceptar, con carácter general, regalo, dádiva, liberalidad, beneficio personal, compensación económica o ventaja no justificada alguna de ningún cliente, proveedor, competidor o persona física o jurídica en general que pretenda pasar a tener alguna de esas condiciones respecto de la Sociedad. Sí será admisible, en cambio, la aceptación de artículos de coste insignificante y carácter simbólico, aplicando en este sentido el mismo límite de 100 € fijado en relación con la entrega de regalos.

Si por cualquier motivo se recibiera un regalo de valor superior a dicho importe, deberá hacerse entrega del mismo al Responsable de Cumplimiento Normativo, quien:

- a) Preferiblemente, lo devolverá a quien lo entregó, manifestando el agradecimiento de la Sociedad e informándole de la política interna en materia de regalos;
- b) O, alternativamente, lo donará en el plazo de 30 días naturales a una Organización No Gubernamental y archivará el recibí expedido por dicha Organización.

En todo caso, queda expresamente prohibido facilitar el domicilio personal o cualquier otro diferente del de las instalaciones de la Sociedad a proveedores para la recepción de regalos.

También se podrán aceptar las invitaciones a actos sociales, seminarios o cualquier tipo de evento siempre que el valor de acceso a los mismos sea inferior a 100 € y siempre que la asistencia a dichos eventos no tenga contraprestación económica para el empleado ni para la Sociedad. Si la asistencia es remunerada, requerirá autorización previa del Responsable de Cumplimiento Normativo.

En estricto cumplimiento de la Ley Orgánica 8/2007 de 4 de julio sobre financiación de los partidos políticos, la Sociedad no realizará en ningún caso donación alguna a partidos políticos. Tampoco realizará donación alguna a sindicatos ni organizaciones empresariales, ni a asociaciones, fundaciones ni cualesquiera entidades dependientes directa o indirectamente de los anteriores. Por lo demás, cualquier otra donación deberá ser aprobada por el Área de Cumplimiento Normativo.

4.8. 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.

4.9. Cumplimiento del RIC

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

La Sociedad desea que todos sus empleados interioricen la política de tolerancia cero con el delito con la cual se ha comprometido. A efecto, llevará a cabo las acciones de divulgación y formación que sean precisas, tanto respecto a los documentos relativos al programa de Corporate Compliance de la Sociedad como con motivo de cualquier reforma sustancial del presente protocolo será notificada y debidamente explicada a todos los empleados implicados, con independencia de que en todo momento esté disponible en los registros de la Sociedad la última versión del mismo.

Por último, con carácter periódico, aquellos empleados que tengan trato con las Administraciones Públicas, funcionarios o cargos públicos, recibirán la debida formación sobre las serias implicaciones que el quebrantamiento de estas normas y las previstas en el Código Penal tiene tanto para ellos como para la Sociedad.

El cumplimiento de las previsiones de los procedimientos descritos será verificado por medio de su inclusión en los planes de auditoría interna que, en su caso, pudieran llevarse a cabo.

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

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

En el caso de empleados sujetos a relación laboral, el cumplimiento del presente Reglamento se exigirá en ese mismo ámbito y las penalizaciones aplicables serán, en estos casos, las previstas en el Estatuto de los Trabajadores. Lo anterior lo es sin perjuicio de los daños y perjuicios, u otras acciones, que puedan exigirse a empleados y profesionales que incurran en responsabilidad personal por incumplimiento de las disposiciones del presente RIC.

(Norma Quinta, apartado 5. "Consecuencias y, en su caso, penalizaciones previstas para las personas indicadas en el punto anterior por el incumplimiento de las disposiciones del reglamento".)

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

(Norma Quinta, apartado 14, letra h." Descripción del procedimiento establecido para el seguimiento sistemático del grado de cumplimiento del reglamento, así como para la valoración de la eficacia de sus disposiciones en la preservación de la independencia de la Sociedad de tasación".)

4.10. Adhesiones y cumplimiento de normas o Códigos Éticos

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

CoHispania cumple íntegramente con lo establecido por la normativa española de las sociedades de tasación y con las normas o Códigos indicados en los puntos anteriores 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.

4.10.2 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.
- Código Estándar Internacional desarrollado por IESC (International Ethics Standards Coalition) como “Supporter” del mismo

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 (ver Apartado 2 de este RIC).

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, 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.

4.10.3 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

4.11. Evolución del RIC

4.11.1 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

4.11.2 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.

4.11.3 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.

4.11.4 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.

4.11.5 Cuarta versión del RIC (28 de diciembre de 2018)

En esta versión se actualizó:

- 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).
- Una reducción y simplificación para adaptarla a los procesos legales y vigentes y de gestión tras la última auditoria de Calidad de Renovación y Adaptación a la ISO-9001-2015.

- Adaptación a las normas recomendadas por la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV)

4.11.6 Quinta versión del RIC (11 de diciembre de 2024)

Nueva adaptación del presente RIC al Modelo de RIC de la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV) aprobado por su Junta Directiva el 26 de julio de 2023 y en su Asamblea General el día 17 de enero de 2024.

5. 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 (ver Anexo 5).

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 podrá dar lugar a la imposición de sanciones disciplinarias sin perjuicio de lo que pudiera resultar de la aplicación de la normativa legal vigente:

Niveles de Gravedad de las faltas	
(MG)	Muy Graves
(G)	Graves
(L)	Leves

(1) en línea con lo establecido en el artículo 4.-Régimen sancionador de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre

5.1. Aplicación de sanciones disciplinarias

En el Anexo 6 se expone el cuadro de sanciones aplicable a Administrados y Directivos, Profesionales al servicio de CoHispania y a todos los empleados de CoHispania.

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

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

En el Anexo 3, caso de haberlas y a la fecha de aprobación de este RIC, se indican la existencia o no de las entidades de crédito y otras personas físicas o jurídicas que puedan formar grupo de influencia.

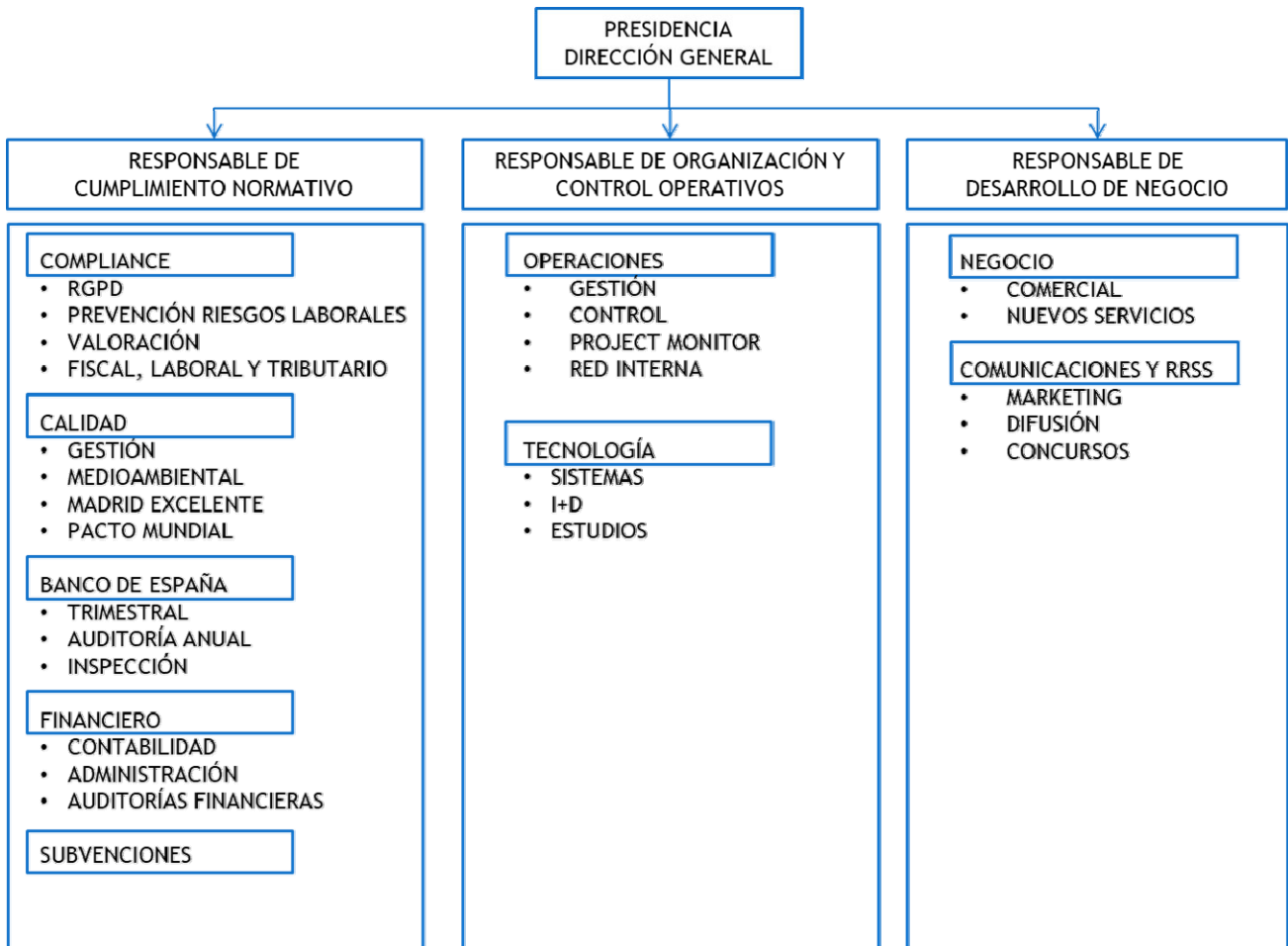
Con el objeto de aumentar el control, seguridad e independencia a lo expuesto por la normativa vigente sobre cualquier Grupo de Influencia, y tal y como se indica en los apartados 12.18 Y 13, CoHispania cuenta con un sistema propio y complementario denominado SIRE (Sistema de Revalidación) que incluye un tercer nivel de control para todo potencialmente grupo de influencia que pudieran llegar a superar el 10% de la facturación de la sociedad.

6.2. Con la matriz y sociedades del grupo económico al que pertenece la sociedad

CoHispania NO está integrada en grupo económico o matriz alguna por lo que no le es de aplicación este apartado

6.3. Estructura organizativa de CoHispania

CoHispania cuenta con una estructura organizativa en la que quedan claramente divididas y separadas las actividades y funciones de cada Área.



6.3.1 Área de Cumplimiento Normativo

Le corresponden a esta área todo lo relativo a Compliance, Calidad, relaciones con Banco de España, Financiero y Subvenciones.

Compliance: encargada de supervisar el cumplimiento normativo de toda la organización, entendiendo por cumplimiento normativo tanto las leyes, normas y reglamentos externos que son de aplicación a la sociedad, como la normativa interna adoptada. A saber: Reglamento General de Protección de Datos de Carácter Personal, Prevención de Riesgos Laborales, Valoración, Fiscal, Laboral y Tributario.

- Calidad: desde donde se dictan las normas que regulan la excelencia en la gestión de la sociedad refrendada por el Organismo Certificador AENOR en relación a las normas ISO 9001, 14001, MadridExcelente y Pacto Mundial de Naciones Unidas.
- Banco de España: desde donde se lleva toda la relación con el Supervisor sobre Información a rendir (Trimestral, Auditoría e Inspecciones).
- Financiero: desde donde se dirige y controla todos los aspectos relativos a los recursos financieros de la sociedad, administración, facturación, contabilidad, auditorías financieras y cuentas anuales.
- Subvenciones: desde la cual se analizan todas las oportunidades existentes en cada momento de posibles cauces de subvención para el desarrollo de la actividad empresarial así como la preparación y presentación de cuantos documentos sean necesarios para su consecución y logro.

6.3.2 Área de Organización y Control Operativos

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:

- Área de Operaciones subdividida a su vez en:
 - Área de 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.
 - 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 coordina la realización de este servicio para el seguimiento y control de las financiaciones a promotores por parte de las entidades financieras.
- Área de Tecnología subdividida a su vez en:
 - 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.
 - I+D: desde donde se realizan las diferentes aplicaciones informáticas como recursos tecnológicos para el resto de la compañía.

- 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 sociedad, de los profesionales valoradores y de los clientes.
- Área de Red Interna: desde la que se controla el nivel de cumplimiento de todos los colaboradores de la sociedad (técnicos tasadores, profesionales vinculados, controladores y/o supervisores) y presentación a concursos y licitaciones.
- 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.

6.3.3 Área de Desarrollo de Negocio

Área completamente ajena al resto de áreas de la sociedad y sin vinculación alguna.

Se subdivide en dos actividades o áreas:

- Negocio:
 - 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
 - control y seguimiento del nivel de satisfacción de los clientes
 - estudio y análisis de posibles incidencias que los clientes puedan trasladar a la sociedad
- 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.

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 de Negocio por parte de los clientes
- poner en común acciones de marketing digital o marketing tradicional.

7. 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.

Entre sus responsabilidades están:

- a) Velar por el cumplimiento del deber de independencia así como evitar los potenciales conflictos de interés.
- b) Trasladar al Consejo de Administración el informe de cumplimiento del presente RIC realizado por el Área de Calidad.
- c) Comunicar al Consejo de Administración de la posibilidad de que 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).

8. ÓRGANO INTERNO QUE APRUEBA EL RIC

8.1. 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 cualquiera de sus ulteriores 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

8.2. 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 en la organización de la sociedad (ver apartado 6 de este RIC) se mantiene separada el área de Organización y Control Operativos (última responsable de los valores alcanzados) y de Desarrollo de Negocio con el objetivo de mantener interferencias.

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

Los Grupos de Influencia se basan en los términos cuyas definiciones han sido determinadas en el Anexo 2 – “Definiciones para comprender este RIC” y especialmente los siguientes:

- Relación de Negocio (punto 12.6)
- Independencia (punto 12.8)
- Conflicto de Intereses (punto 12.9)

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 el Área de Cumplimiento Normativo y más detalladamente por su dependiente Área de Calidad.

Esta área de Cumplimiento Normativo 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 y con los clientes.

9. 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 (ver Anexo 1), 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 (caso de existir) 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 al estar prohibida dicha relación entre estas empresas y para estas finalidades.
- d. Los accionistas de CoHispania 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 al estar prohibida dicha relación entre estas empresas y para estas finalidades.
- e. 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.

- f. 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.

9.1. 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. Aun 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 toman como base, rangos sobre el valor de tasación en la aplicación de la tarifa según la tipología.

De igual modo se debe mencionar que dado que las tarifas de aplicación suelen ser, en su mayoría lineales, es casi imposible que se pueda utilizar el valor de tasación como elemento para aumentar la retribución o remuneración por el servicio de valoración.

9.1.1 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 los 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 o de Tasación del bien a valorar

9.1.2 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 Control). 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 él y que, a su vez esté dado de alta en CoHispania como técnico valorador, podrán realizar dicha valoración.

9.2. 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:

- 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.

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

CoHispania evita la aceptación de directrices, instrucciones, recomendaciones, presiones o informaciones relevantes (entendiendo por tales aquellas que, como las relativas al importe del préstamo o el de compraventa del bien, pudieran orientar el resultado de la valoración) de cualquier tipo, procedentes de los directivos o las unidades comerciales de entidades financieras, en relación con la actividad de tasación y, especialmente, con el resultado de ésta. En el caso de que en el encargo de una valoración figurara alguno de estos datos, CoHispania no los transmite a valoradores independientes o profesionales externos, Controladores o Supervisores, Profesionales Vinculados y Dirección Técnica ni a cualquier persona de CoHispania que pueda intervenir en el proceso técnico de realización del informe. Para evitar esto existen diferentes tablas en las bases de datos de sus programas informáticos que controlan dicho aspecto.

Como resumen, 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.

10. REGLAS DE CONDUCTA PARA EVITAR LOS CONFLICTOS DE INTERES

10.1. Control del Área de Cumplimiento Normativo y Calidad

Tiene atribuidas las siguientes funciones:

- 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 exclusivamente el Presidente quien a través de los Informes emitidos por el Área de Cumplimiento Normativo 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 la Presidencia y esta área de Cumplimiento Normativo.
- Aplicar conforme a los criterios establecidos en el Apartado 5.- Consecuencias del Incumplimiento del presente RIC", las sanciones que correspondan.

10.2. 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 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 Sociedad todas aquellas situaciones que les afecten y que pudieran dar lugar a la existencia de un conflicto de interés o de dependencia a través de la cuenta de correo code@cohispania.com.
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 2.- 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.

10.3. 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 a la Sociedad

10.4. 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 el 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.

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

El Área de Cumplimiento Normativo y su dependiente Área de Calidad 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 posterior o verificación y antes de la siguiente de Auditoría del Sistema de Calidad.

10.6. Criterios seguidos en las Auditorías Internas del Área de Organización y Control y Área de Negocio

Todos los años el Responsable de Calidad de CoHispania y conforme al Procedimiento "POC-17-Auditorías Internas de Calidad" realiza auditorías independientes a cada uno de las Áreas de la sociedad.

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

En éstas mismas auditorías de Calidad se realizan la correspondiente al cumplimiento de este RIC.



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

11. ANEXO 1 – ASPECTOS PARTICULARES DEL RD 775/1997

Aspectos particulares del real decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación:

ARTÍCULO 6. INCOMPATIBILIDADES DE LAS SOCIEDADES DE TASACIÓN

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

En particular, deberán abstenerse de valorar los bienes, empresas o patrimonios propiedad:

- a) De la propia sociedad de tasación o de sociedades que pertenezcan a su mismo grupo.
- b) De sus accionistas, si participan directa o indirectamente en su capital social o dispongan, en virtud de acuerdos celebrados con otros accionistas, de derechos de voto en un porcentaje superior al 10 por 100.
- c) De sus administradores, directivos o asimilados.
- d) De los familiares de las personas citadas anteriormente hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad.
- e) De instituciones de inversión colectiva en las que tengan inversiones o cuya gestora o depositario pertenezca al mismo grupo que la sociedad de tasación.
- f) De fondos de pensiones en los que tengan inversiones o cuya gestora pertenezca al mismo grupo que la sociedad de tasación

ARTÍCULO 10. INCOMPATIBILIDADES DE LOS SERVICIOS DE TASACIÓN

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

En particular, deberán abstenerse de valorar los bienes propiedad:

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

ARTÍCULO 11. OBLIGACIONES DE SECRETO

1. Las sociedades de tasación homologadas y las entidades de crédito con servicios de tasación homologados estarán especialmente sujetas al cumplimiento de los deberes de secreto profesional. En su virtud, no podrán revelar a terceros distintos de sus clientes:
 - a) Las informaciones que les hayan sido confiadas con motivo de la solicitud de la valoración.
 - b) Las informaciones que se refieran a las circunstancias personales o económicas sobre el uso o explotación a que esté dedicado el objeto de la valoración.
 - c) El resultado de la valoración.
2. No obstante lo previsto en el número anterior, así como de lo dispuesto en la normativa relativa a los datos que deben constar en el informe de tasación, las sociedades y servicios de tasación podrán revelar dichos datos:
 - a) A las entidades que hayan sido mandatarios de sus clientes para el encargo o entrega de la valoración.
 - b) A los propietarios de los bienes, empresas o patrimonios objeto de valoración.
 - c) Al Banco de España, a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y a la Dirección General de Seguros para el ejercicio de sus funciones de supervisión y para la elaboración y publicación de estadísticas relacionadas con sus funciones.
3. Los administradores, directores y asimilados de las sociedades de tasación y entidades de crédito con servicios de tasación, los profesionales que ejerzan actividades de valoración para las mismas, así como el resto del personal contratado, no podrán usar en beneficio propio ni revelar a terceros las informaciones que conozcan como consecuencia del ejercicio de su actividad en virtud del contrato celebrado con dichas sociedades y entidades con servicios de tasación.

CoHispania tiene actualizados los siguientes mecanismos que aseguran que:

- a) El personal de CoHispania sólo tratará y utilizará aquellos datos personales que sean necesarios para el desarrollo de las funciones profesionales propias del puesto que ocupa dentro de la estructura de la empresa.
- b) El personal de CoHispania queda obligado a seguir las instrucciones fijadas por la empresa, en todo lo que respecta al tratamiento de los datos personales, no pudiendo utilizar y/o tratar los datos para fines distintos de los expresamente indicados. Los profesionales, en el comienzo de su actividad con CoHispania y referido en el contrato de colaboración, declaran expresamente el cumplimiento de la confidencialidad y de restricción de uso de datos.
- c) El personal de CoHispania queda obligado al cumplimiento del deber de secreto respecto de los datos de carácter personal a los que tenga o haya tenido acceso durante o como consecuencia del desempeño de las funciones profesionales en la empresa, teniendo dicho deber de secreto una duración indefinida, una vez extinguido el contrato que une al personal de CoHispania con la empresa. Los profesionales, en el comienzo de su actividad con CoHispania y referido en el contrato de colaboración, declaran expresamente el cumplimiento de la confidencialidad y de restricción de uso de datos.

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

ARTÍCULO 12. OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES

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

- 1º Contar con un registro interno en el que habrán de inscribir los profesionales con que cuenten para prestar los servicios de tasación. Dicho registro contendrá, al menos, los siguientes datos:
 - a) Identificación del profesional.
 - b) Acreditación de su titulación y de su relación profesional con la entidad.
 - c) Historial profesional que acredite su experiencia en la actividad de tasación.
- 2º Presentar en el Banco de España:
 - a) Copia compulsada del título o documento de inscripción en el Colegio correspondiente de los profesionales vinculados.
 - b) Historial de los mencionados profesionales.
 - c) Documento justificativo de la relación profesional entre la entidad y dichos profesionales.
 - d) Las bajas de los mismos, así como sus sustituciones, con los documentos correspondientes.

ARTÍCULO 13. INCOMPATIBILIDADES DE LOS PROFESIONALES

1. Sin perjuicio de lo establecido en otras normas específicas, los profesionales que ejerzan actividades de valoración para sociedades de tasación homologadas y en los servicios de tasación homologados de las entidades de crédito no podrán valorar bienes, empresas o patrimonios propiedad de personas con las que el profesional no pueda razonablemente mantener una posición de independencia, en menoscabo de la objetividad de la tasación.

En particular, deberán abstenerse de participar en las valoraciones de los bienes, empresas o patrimonios siguientes:

- a) Aquellos sobre los cuales estén interviniendo profesionalmente mediante la formulación de un proyecto o mediante la dirección o colaboración en la dirección de las obras.
- b) Aquellos que pertenezcan al propio profesional, a sus familiares hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad o a sociedades en las que dichas personas ejerzan el control.
- c) Aquellos que sean propiedad de instituciones de inversión colectiva inmobiliarias en las que tengan inversiones cualesquiera de las personas mencionadas en la letra anterior.

2. Los profesionales vinculados no podrán prestar sus servicios como tasadores a ninguna entidad de crédito o sociedad de tasación distinta a la que pertenezcan, salvo los adscritos a servicios de tasación, que podrán tasar bienes para sociedades integradas en el mismo grupo que la entidad titular de dichos servicios.

12. ANEXO 2 - 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 Europa, 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 30 de julio, (Norma Quinta, apartado 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 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.

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. Título Hipotecario ahora bono garantizado

Nombre genérico que engloba a los bonos regulados por la Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, distribución transfronteriza de organismos de inversión colectiva, datos abiertos y reutilización de la información del sector público, ejercicio de derechos de autor y derechos afines aplicables a determinadas transmisiones en línea y a las retransmisiones de programas de radio y televisión, exenciones temporales a determinadas importaciones y suministros, de personas consumidoras y para la promoción de vehículos de transporte por carretera limpios y energéticamente eficientes.

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, tiende 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 auditoría 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.

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 Normativo

Área y grupo de personas encargadas de:

- 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 el Presidente de CoHispania quien 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.

El texto legislativo de dicha Circular abunda en esta definición indicando:

"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.

13. ANEXO 3 – CIRCUNSTANCIAS QUE OBLIGAN A CONTAR CON ESTE RIC

A la fecha de aprobación de este Reglamento, CoHispania cuenta con:

- dos (2) clientes bancarios (o el constituido por las entidades bancarias de un mismo grupo) que representan, individualmente o en su conjunto, al menos un 10% de los ingresos netos totales de la sociedad en el ejercicio 2023 y
- Tres (3) accionistas mayoritarios que ostentan al menos el 10% del capital social de la Sociedad.

14. ANEXO 4 - VISIÓN, MISIÓN Y VALORES DE COHISPANIA

14.1. 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.

14.2. 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 significativo. 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 dónde 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 dónde 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, abierto 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.

14.3. 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 la valoración en particular y del sector inmobiliario y la construcción en general.

15. ANEXO 5 – INSTRUCCIONES A PROFESIONALES VALORADORES O TASADORES

D./Dña. _____, con NIF nº: _____, siguiendo las instrucciones de CoHispania y con el fin de cumplir con su Reglamento Interno de Conducta (RIC), redactado en virtud de lo establecido en la Circular del Banco de España 3/2104, de 30 de julio de 2014,

DECLARO

Que como colaborador de CoHispania conozco y cumplo las siguientes instrucciones para garantizar la independencia y evitar conflictos de interés, especialmente con los directivos o las unidades comerciales de las entidades de crédito con las que colabora CoHispania.

En la relación a estos clientes:

- Nunca se adelantarán valores de informes. Cualquier información que se deba facilitar al cliente sobre el resultado de un informe, esta información solo podrá ser realizada por personal de CoHispania una vez controlado, revisado o supervisado el informe por el correspondiente y competente Departamento de Control.
- Nunca se comentará con los clientes, desde el mismo instante en que se realice el encargo al tasador hasta que el Informe correspondiente haya sido entregado a los anteriores, ninguna opinión sobre el posible valor del inmueble objeto de valoración.
- Nunca se entregará copia del informe provisional ni a la Entidad ni al Solicitante y cualquier documento que deba ser facilitado al cliente se realizará desde cualquiera de la/s delegaciones de CoHispania.
- Cuando los directivos o las unidades comerciales de la entidad de crédito soliciten una estimación de valor de un inmueble, ésta deberá ser remitida al Área de Organización y Control Operativos para que comuniquen e informen de la política de CoHispania respecto a estas estimaciones de valor.
- Nunca se deberá facilitar una estimación sin el conocimiento y autorización del Responsable del Área de Organización y Control Operativos o el Responsable del Área de Control.
- Siempre que se produzca un conflicto con la red comercial del/de los clientes, sea este conflicto del tamaño que sea, el tasador debe informar inmediatamente a CoHispania.
- Siempre que un cliente solicite a un tasador, por cualquier medio de comunicación, la revisión de un informe, el tasador deberá remitirlo al Responsable de Organización y Control Operativos para que se proceda a la tramitación de la revisión del informe.

- Nunca aceptará regalos u obsequios de directivos o personal de clientes cuyo valor pueda superar los 100 € o que pudieran comprometer su independencia.

Lo que firmo para que surta los efectos oportunos. En _____ a ____ de _____ de 20__

Nombre y Apellidos:
Firma del Tasador (digital o manuscrita)

16. ANEXO 6 – SANCIONES

Cuadro de sanciones por incumplimiento del presente RIC

Aplicación a	Faltas Leves	Faltas Graves	Faltas Muy Graves	
Administradores y Directivos de CoHispania	Incumplimiento de las normas del apartado: 7.- Responsable del Servicio de Tasación	Repetición de una falta Leve	Repetición de una Falta Grave	
	Incumplimiento en la asignación incorrecta de valoraciones según apartado: 4.6.- Competencia profesional	No facilitar o falsear a CoHispania la información requerida sobre Incompatibilidades según las normas: 4.5.- Independencia y Objetividad Anexo 1: Aspectos particulares del RD/775/1997	Incumplimiento de las normas del apartado: 4.3.- Principio de Confidencialidad	
	Incumplimiento de las normas del apartado: 4.7.- Comportamiento Profesional	Poner en peligro la independencia de CoHispania por incumplimiento de lo detallado en: 4.5.- Independencia y Objetividad Anexo 1: Aspectos particulares del RD/775/1997	No comunicar a CoHispania el mantenimiento de una relación laboral con algún cliente según las normas: 4.5.- Independencia y Objetividad Anexo 1: Aspectos particulares del RD/775/1997	
		Normas establecidas sobre Conflictos de Interés detallados en los apartados: 3.1.2.- Gestión conflictos de interés 10.2.- Descripción pormenorizada de Conflictos de Interes 10.3.- Posibles conflictos de interés 10.4.- Prevención de conflicto de interés Realizar estimaciones de valor incumpliendo lo establecido en el apartado: 4.4 - Integridad		
		Sanción por Faltas Leves	Sanción por Faltas Graves	Sanción por Faltas Muy Graves
	Apercibimiento por escrito	Apertura de expediente disciplinario + Sanción económica (SE) Cálculo: Límite inferior SE (LISE) = salario de 3 meses Limite superior SE (LSSE) = salario de 6 meses Coeficiente sanción (CS) = 10% $LISE \times CS \leq SE \leq LSSE \times CS$	Cese en la relación laboral	

Aplicación a	Faltas Leves	Faltas Graves	Faltas Muy Graves
Profesionales al servicio de CoHispania	Incumplimiento en lo relativo a estimaciones o valoraciones orientativas detallado en el apartado: 4.4 - Integridad 7.- Responsable del Servicio de Tasación	Repetición de una falta Leve	Repetición de una Falta Grave
		No facilitar o falsear a CoHispania la información requerida sobre Incompatibilidades según las normas: 4.5.- Independencia y Objetividad Anexo 1: Aspectos particulares del RD/775/1997	Incumplimiento de las normas del apartado: 4.3.- Principio de Confidencialidad
		Realizar estimaciones de valor incumpliendo lo establecido en el apartado: 4.4 - Integridad	No comunicar a CoHispania el mantenimiento de una relación laboral con algún cliente según las normas: 4.5.- Independencia y Objetividad Anexo 1: Aspectos particulares del RD/775/1997
	Sanción por Faltas Leves	Sanción por Faltas Graves	Sanción por Faltas Muy Graves
Apercibimiento por escrito	Cese de la relación mercantil Periodo sanción (PS) >= 3 meses	El cese definitivo de la relación mercantil	

Aplicación a	Faltas Leves	Faltas Graves	Faltas Muy Graves
Todos los empleados de CoHispania	Incumplimiento en lo relativo a estimaciones o valoraciones orientativas detallado en el apartado: 4.4 - Integridad 7.- Responsable del Servicio de Tasación	Repetición de una falta Leve	Repetición de una Falta Grave
	Incumplimiento en la asignación incorrecta de valoraciones según los apartados: 4.6.- Competencia profesional	Poner en peligro la independencia de CoHispania por incumplimiento de lo detallado en: 4.5.- Independencia y Objetividad Anexo 1: Aspectos particulares del RD/775/1997	Incumplimiento de las normas del apartado: 4.3.- Principio de Confidencialidad
	No comunicar a CoHispania el mantenimiento de una relación laboral con algún cliente según las normas: 4.5.- Independencia y Objetividad Anexo 1: Aspectos particulares del RD/775/1997		No comunicar a CoHispania el mantenimiento de una relación laboral con algún cliente según las normas: 4.5.- Independencia y Objetividad Anexo 1: Aspectos particulares del RD/775/1997
	Sanción por Faltas Leves	Sanción por Faltas Graves	Sanción por Faltas Muy Graves
Apercibimiento por escrito	Apertura de expediente disciplinario + Sanción económica (SE) Cálculo: Límite inferior SE (LISE) = salario de 3 meses Límite superior SE (LSSE) = salario de 6 meses Coeficiente sanción (CS) = 10% LISE x CS <= SE <= LSSE x CS	Cese en la relación laboral	