

CÓDIGO ÉTICO DE AESVAL LOGICA DE VALORACIONES S.A.

(De acuerdo con lo previsto en nuestro Reglamento Interno de Conducta se asume como propio el contenido de Código Ético aprobado por la ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE ANÁLISIS DE VALOR, a la que pertenece la Sociedad y que seguidamente se transcribe literalmente)

SS.CC. y Expediciones

C/ Alonso Quintanilla 3, 1º H
33002 Oviedo, Asturias
Telf.: 985 207 640
Fax: 985 209 569
aesval@aesval.es

Delegación Oviedo

C/ Alonso Quintanilla 3, 1º H
33002 Oviedo, Asturias
Telf.: 985 207 640
Fax: 985 209 569
tramitacion@aesval.es

www.aesval.es



Perteneciente a



Código Ético para los miembros de la

ASOCIACION ESPAÑOLA DE ANÁLISIS DE VALOR

Julio 2013

1.- La Asociación Española de Análisis de Valor (AEV), constituida efectivamente a principios de 2013, tiene entre sus objetivos esenciales promover un comportamiento profesional irreprochable de sus socios, muy en especial en el ámbito deontológico.

Con ese fin, la AEV se ha dotado de este Código, que ha sido 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 od Ethical Principles for Professional Valuers” y en las Normas Internacionales de Valoración publicadas por esa institución profesional.

A esos principios se han sumado los establecidos por la normativa española de las sociedades de tasación, contenidos esencialmente en el Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación, cuyos artículos de aplicación al respecto se incluyen como Anexo.

2.- Como en las normas españolas aplicables, los principios y demás reglas éticas que siguen afectan tanto a las empresas asociadas a la AEV (esencialmente sociedades de tasación) 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 deberá disponer de las reglas internas necesarias para asegurar una conducta acorde con este Código, de la sociedad y de todas las personas que le presten regularmente servicios de valoración.

3.- Como en su modelo, este Código se estructura en varios Principios Generales, que se concretan en comentarios explicativos específicos, y cuenta con una breve reseña sobre los elementos que pueden amenazar su cumplimiento y la forma de enfocar los conflictos que provienen de esas amenazas.

Principios Generales

4.- Es fundamental que las valoraciones elaboradas por las sociedades de tasación y demás asociados a la AEV (en adelante los **asociados**) y por las personas que dependen de ellas (para ambos, empresas y profesionales que les prestan sus servicios, se emplea el término **valorador**) gocen de plena confianza por parte de los usuarios directos de las valoraciones y de los restantes interesados en ellas.

Para ello es necesario que la valoración haya sido proporcionada por un asociado que cuente con la experiencia, habilidad profesional y juicio apropiados, y cuyo ejercicio profesional esté libre de toda influencia indebida o sesgo.

Con esa finalidad los valoradores deberán respetar, al menos, los siguientes principios éticos:

Integridad:

5.- Que implica ser directo y honesto en sus relaciones profesionales y de negocios.

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

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

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

Tampoco debe 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.

6.- 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.

Objetividad:

7.- Que implica no permitir que los conflictos de intereses, la influencia indebida o la parcialidad anulen o dañen seriamente su criterio profesional.

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

8.- En particular, cuando concurren las circunstancias previstas en los artículos 6 y 13 del Real Decreto 775/1997, los afectados por dichas normas deberán rechazar o abandonar el encargo de valoración de que se trate. Además, los asociados actuarán con la mayor diligencia en obtener de sus administradores y profesionales las informaciones apropiadas para asegurar el cumplimiento de las incompatibilidades a las que se refieren las dos normas citadas.

9.- En otras circunstancias es imposible definir y prescribir todas las restantes situaciones en que un valorador puede quedar expuesto a factores que amenacen su objetividad. Algunas de esas amenazas son imposibles o muy difíciles de mitigar; cuando éste sea el caso, el valorador también debe rechazar o abandonar el encargo.

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.

10.- Ejemplos de situaciones que podrían suponer una amenaza en las que cabría valorar la adopción de salvaguardas para eliminar o evitar cualquier posible percepción de sesgo incluyen:

- 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 ciertas relaciones comerciales (por ejemplo percibe comisiones) con el cliente que le ha encargado la valoración o que está interesado en ella por otras razones;
- el suministro de valoraciones periódicas del mismo activo; 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 del valorador dependerá de las circunstancias de cada caso; dependerá, 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 muchos 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.

11.- Para decidir si una situación de este tipo crea una amenaza no salvable a la objetividad, un valorador debe reconocer que con frecuencia 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.

12.- Ejemplos de otras salvaguardas para evitar o reducir el sesgo o la percepción de sesgo pueden incluir:

- 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.

13.- Cuando se trata de valoraciones recurrentes de un mismo activo o cliente, como posibles salvaguardas de la imparcialidad podrían indicarse las siguientes:

- Proporcionar una revisión periódica de las valoraciones por un valorador ajeno al activo o al cliente.
- Cambiar periódicamente al técnico responsable directo de la valoración.

14.- Si un valorador considera 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.

15.- Si un valorador considera 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 están adecuadamente informadas y son conscientes de las posibles consecuencias de su consentimiento a que la tarea sea realizada por ese valorador. La obtención de ese consentimiento no exime al valorador de la obligación de cumplir con este Código.

16.- Un valorador no debe aceptar un encargo de valoración si tiene alguna opinión predeterminada sobre el valor del activo o si ha emitido una opinión previa sobre él.

Los honorarios de la valoración no deberían depender de cuál fuera el resultado de una valoración previa o del de la propia valoración. Si los honorarios están vinculados de otra forma al valor del activo, los clientes deben ser conscientes de ello.

17.- 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.

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.

Competencia profesional:

18.- Que implica mantener los conocimientos y habilidades profesionales necesarios para asegurar que los clientes, y, en el caso de profesionales independientes, las empresas a las que presten sus servicios, obtienen una valoración basada en la práctica más avanzada, la legislación aplicable, y las técnicas y metodologías más apropiadas al caso.

19.- Actuar con competencia profesional impone las siguientes obligaciones:

- mantener los conocimientos y habilidades profesionales en la medida necesaria para garantizar que los clientes o empleadores reciben un servicio profesional competente; y
- actuar con diligencia, y con respeto a las normas técnicas y profesionales, cuando se prestan servicios profesionales.

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.

20.- 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.

21.- 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.

Confidencialidad:

22.- Que implica para el valorador respetar la confidencialidad de la información obtenida como resultado de sus relaciones profesionales y de negocios, y no revelar dicha información a terceros sin la autorización expresa del cliente o de la empresa a la que preste sus servicios (a menos que exista una obligación legal o profesional de desvelar esa información). El valorador tampoco podrá utilizar la información recibida para su beneficio personal, bien sea para sí mismo, el de la empresa a la que preste sus servicios, o el de terceros.

23.- El principio de confidencialidad obliga a todos los valoradores 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 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.

24.- 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.

25.- Un valorador también habrá de mantener la confidencialidad de la información revelada por los potenciales clientes.

26.- Un valorador habrá de mantener la confidencialidad de la información dentro de la empresa u 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 cambia de empleo o adquiere un nuevo cliente, el valorador tiene 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 anterior.

27.- Los asociados deberán adoptar medidas apropiadas para asegurar que el personal a su cargo respeta la confidencialidad debida.

28.- Los siguientes son ejemplos de circunstancias en las que los valoradores profesionales son o pueden ser obligados 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 de calidad de una organización profesional o para atender la investigación que pueda llevar a cabo una organización de esa naturaleza;
- 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.

29.- Al decidir si se divulga información confidencial los factores relevantes a tener en cuenta 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 implica 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 va dirigida.
- Si las partes a las que se dirige la comunicación son los destinatarios adecuados.

Comportamiento Profesional:

30.- Que 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.

31.- Antes de aceptar un encargo, el valorador se preocupará de recibir las oportunas instrucciones del cliente sobre la naturaleza del trabajo y, antes de entregarlo, de que el resultado se corresponda con lo pedido.

32.- 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.

33.- 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 poseer, o la experiencia que han adquirido;
- no harán referencias denigrantes o comparaciones sin fundamento con el trabajo de otros.

34.- 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 peticiones y encargos o quejas

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

35.- 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.

Legalidad específica y supervisión:

36.- Los asociados deberán respetar estrictamente las reglas de conducta, sobre secreto profesional e incompatibilidades establecidos en las normas aplicables, y exigir a los profesionales que les presten sus servicios análogo respecto de las que les afecten.

En especial, deberán cumplir con las incompatibilidades y disposiciones sobre secreto profesional establecidas para las sociedades de tasación y sus profesionales en el Real Decreto 775/1997 y prestar su colaboración en la supervisión del cumplimiento de esas normas y de las restantes que afecten a la profesión.

Reglamento Interno de conducta:

37.- Finalmente, cuando operen en el marco del mercado hipotecario español, los asociados deberán disponer de un Reglamento Interno de Conducta de acuerdo con lo establecido en la Ley 1/1981, de 25 de marzo.

Cumplimiento de los principios

I - Este Código establece un marco conceptual de normas para que los valoradores puedan identificar, evaluar y atender las amenazas al cumplimiento de los principios.

Sin embargo, y como ya se ha indicado más atrás, las circunstancias en las que operan los valoradores profesionales pueden crear amenazas específicas en el cumplimiento de estos principios fundamentales.

Esas amenazas pueden incluir casos como los que siguen:

El interés propio: la amenaza de que un interés financiero o de otro tipo, influya inapropiadamente en el juicio o la conducta del valorador.

La auto-revisión: la amenaza de que un valorador no evalúe correctamente los resultados de un juicio previo realizado o servicio prestado por él mismo, o por otra persona dentro de la misma empresa u organización en la que trabaja, en la cual el valorador puede basarse al emitir un juicio cuando está prestando un servicio.

Los conflictos entre clientes: la amenaza de que dos o más clientes tengan intereses opuestos en el resultado de la valoración.

Intimidación - la amenaza que un valorador tenga dificultad de actuar objetivamente debido a las presiones reales o percibidas, incluidos los intentos de ejercer influencia indebida sobre el dictamen de la valoración.

La familiaridad: la amenaza de que, debido a una estrecha relación con un cliente o empleador, un valorador puede ser muy favorable a sus intereses;

II - Cuando un valorador identifica una amenaza potencial a su capacidad para cumplir con este Código, deberá evaluar el alcance de esa amenaza. Para decidir si es apropiado aceptar la petición de una valoración o sujetarla a ciertas salvaguardas, el valorador deberá tener en cuenta si un tercero razonablemente bien informado, sopesando los hechos y circunstancias disponibles en ese momento, sería capaz de concluir que la amenaza o amenazas se pueden eliminar o reducir a un nivel aceptable mediante la aplicación de las salvaguardas y que el cumplimiento del Código no se verá comprometido.

Si la amenaza o amenazas no pueden ser eliminadas o reducidas a un nivel aceptable, ya sea porque la amenaza es demasiado importante o porque las salvaguardas adecuadas no están disponibles o no se pueden aplicar, la valoración deberá ser rechazada.

III - Si un conflicto importante no puede ser resuelto renunciando al encargo o estableciendo salvaguardas apropiadas, el valorador debe considerar la posibilidad de obtener asesoramiento de su empresa, o de la organización profesional a que pertenezca él o su empresa, o de asesores legales o del supervisor. Esto generalmente puede hacerse sin violar el principio fundamental de la confidencialidad, si el asunto es llevado a cabo de forma anónima por aquél a quien se consulte.

Si, después de haber agotado todas las posibilidades pertinentes, el conflicto ético sigue sin resolverse, el valorador deberá determinar si es apropiado retirarse del equipo de trabajo o tarea específica, o renunciar por completo al encargo, la empresa o la organización para la que trabaja.

IV -La medida en que cualquiera de las amenazas enumeradas anteriormente puede incidir en la capacidad de un valorador para cumplir con este Código va a depender de las circunstancias concretas a las que esté sujeto el potencial servicio a prestar. Lo mismo ocurre con la eficacia propia de las diferentes salvaguardas que se puedan plantear para eliminar o mitigar dichas amenazas.

Esas salvaguardas pueden ser creadas por la profesión o la organización profesional del valorador, o por la legislación o regulación de la finalidad para la que una valoración se lleva a cabo, o estar contenidas en procedimientos internos de trabajo y controles de calidad de la empresa valoradora.

Esas salvaguardas también pueden incluirse en el reglamento interno de las empresas que prestan servicios de valoración, o a través de licencias oficiales para realizar ciertos tipos de valoraciones; también son importantes para ello los requisitos de formación y experiencia para las personas que prestan un servicio de valoración, y la revisión externa de las valoraciones por un tercero legalmente autorizado.

V - Ejemplos de salvaguardas creadas de ese tipo incluyen, por ejemplo, los mecanismos que permiten controlar el cumplimiento de las normas profesionales, los procedimientos disciplinarios, y, dentro de una empresa,

las estructuras organizativas que asignan las valoraciones al margen de cualquier otra área de la empresa, o que separan la gestión de la empresa del acceso a los datos y servicios de apoyo a la valoración;

- los requisitos para mantener un registro de los intereses personales o materiales de las personas involucradas en las tareas de valoración;
- los requisitos para la revisión interna y control de las valoraciones;
- el cambio periódico del valorador responsable de la valoración de un activo o de los activos de un cliente; y
- los controles sobre la aceptación de regalos por los valoradores.

VI - La eficacia de una salvaguarda a menudo puede verse reforzada si se revela al cliente o a cualquier otro que pueda confiar en la valoración. Por lo tanto, debe ser considerada la divulgación de cualquier salvaguarda que se considere adecuada a la tarea que se va a llevar a cabo, en particular antes de la prestación del encargo o servicio. También se debe considerar la posibilidad de incluir referencias a la consideración de estas salvaguardas en el informe de valoración, sobre todo cuando la valoración debe tener efectos frente a terceros.

Finalmente, algunas salvaguardas, como el deber de informar explícitamente sobre incumplimientos de los requerimientos éticos, o la publicación de quejas que permitan llamar la atención sobre el comportamiento poco profesional o no ético, pueden incrementar la probabilidad de identificar o disuadir los comportamientos poco éticos.

VII - Si un valorador encuentra circunstancias excepcionales en las que la aplicación de un determinado requisito del Código daría lugar a un resultado desproporcionado o un resultado que no sea de interés público, el valorador debe valorar la posibilidad de obtener asesoramiento de su empresa, o de la organización profesional a que pertenezca él o su empresa, o de asesores legales o del supervisor.

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 aquella.
- 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.

ARTÍCULO 12 – OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES

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

1. º 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.

2. º 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.

3. º Reflejar el número de inscripción en el Banco de España en todos aquellos documentos y comunicaciones que puedan afectar a terceros.

4. º Disponer de un archivo con las tasaciones realizadas en los últimos cinco ejercicios.

2. Las sociedades de tasación comunicarán al Banco de España, en la forma que éste establezca y tan pronto como sean conocidos por aquéllas, las transmisiones de sus acciones que impliquen la adquisición por una persona o grupo de, al menos, el 20 por 100 de su capital.

3. Con independencia de las sanciones que procedan con arreglo a lo dispuesto en la disposición adicional décima de la Ley 3/1994, de 14 de abril, cualquier responsabilidad de orden civil que pudiera derivarse de la valoración recaerá sobre la entidad de crédito o sobre la sociedad de tasación en cuyo nombre se efectúa, sin perjuicio de la responsabilidad que corresponda a los profesionales que hayan realizado la tasación.

ARTÍCULO 13.- INCOMPATIBILIDADES DE LOS PROFESIONALES

1. Sin perjuicio de lo establecido en otras normas específicas, los profesionales que ejerzan actividades de valoración para sociedades de tasación homologadas y en los servicios

de tasación homologados de las entidades de crédito no podrán valorar bienes, empresas o patrimonios propiedad de personas con las que el profesional no pueda razonablemente mantener una posición de independencia, en menoscabo de la objetividad de la tasación.

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

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