

UVE VALORACIONES, S.A. REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA (RIC)

ÍNDICE

1. <i>Introducción</i>	3
2. <i>Alcance y circunstancias que obligan a contar con el reglamento</i>	3
3. <i>Principios y objetivos</i>	3
4. <i>Ámbito material de aplicación</i>	5
5. <i>Ámbito subjetivo de aplicación e identificación del grupo económico o de influencia de UVE VALORACIONES S.A.</i>	5
6. <i>Consecuencias y penalizaciones por incumplimiento de los deberes recogidos en este Reglamento</i>	5
7. <i>Marco de la relación profesional, financiera u operativa de la sociedad UVE VALORACIONES S.A.</i>	7
8. <i>El Responsable del Servicio de Tasación</i>	14
9. <i>Órgano competente para la aprobación del Reglamento Interno de Conducta y procedimiento para su revisión</i>	15
10. <i>Detalle de las medidas adoptadas para evitar incompatibilidades en el ámbito de UVE VALORACIONES S.A.</i>	15
11. <i>Criterios de actuación de UVE VALORACIONES, S.A.</i>	19
12. <i>No aceptación de directrices</i>	19
13. <i>Obligaciones de secreto</i>	19
14. <i>Reglas para prevenir conflictos de interés</i>	20
15. <i>Remuneración de directivos, administradores y responsables del servicio de tasación</i>	23
16. <i>Tarifas de honorarios para personas físicas o jurídicas de los grupos económicos o de influencia</i>	23
17. <i>Estimaciones y valoraciones orientativas</i>	23
18. <i>Criterios para la aceptación de encargos de valoración</i>	24
19. <i>Criterios para la asignación de valoraciones</i>	24
20. <i>Medidas para evitar que los accionistas con intereses en promoción o comercialización de inmuebles intervengan en la valoración de dichos bienes</i>	25
21. <i>Seguimiento del cumplimiento de este reglamento</i>	26
22. <i>Controles y auditorías</i>	26
23. <i>Descripción de las funciones de los accionistas y consejeros que prestan servicios como profesionales tasadores</i>	26
24. <i>Publicidad de este reglamento</i>	27
25. <i>Disposiciones finales</i>	27

1. Introducción

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

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

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

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

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

3. Principios y objetivos

Este Reglamento se ha redactado bajo los principios:

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

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

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

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

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

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

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

Confidencialidad: La Sociedad y los profesionales que le presten servicios mantendrán secreto profesional respecto la información obtenida como resultado de sus relaciones profesiones y de negocios, y no revelarán dicha información a terceros sin la autorización expresa del cliente a menos que exista una obligación legal o profesional de desvelar esa información. Tampoco podrá utilizar la información recibida para su beneficio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. *Ámbito material de aplicación*

Este Reglamento se aplica exclusivamente a las actividades de nuestra sociedad relacionadas con la tasación de bienes inmuebles que hayan de surtir efecto en los casos a los que se refiere el artículo 1 del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación.

5. *Ámbito subjetivo de aplicación e identificación del grupo económico o de influencia de UVE VALORACIONES S.A.*

UVE GESTIÓN INMOBILIARIA S.L. con CIF B-86140878 y domicilio social coincidente con el de UVE VALORACIONES S.A., tiene como accionistas a los mismos accionistas que UVE VALORACIONES S.A. y en la misma proporción, por lo que identificamos a esta sociedad como parte del grupo de influencia o económico de UVE VALORACIONES S.A.

El presente Reglamento resultará de aplicación a las siguientes personas:

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

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

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

Administradores y directivos de UVE VALORACIONES, S.A. y de UVE GESTIÓN INMOBILIARIA S.L.

Faltas Leves:

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

Faltas Graves:

- La repetición de una falta Leve.
- No facilitar a UVE de forma correcta la información requerida en el punto 9.

- Poner en peligro la independencia de la empresa incumpliendo lo descrito en los puntos 9 y 13.
- Realizar tasaciones previas en contra de lo estipulado en el punto 15.

Faltas Muy Graves

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

Sanciones

- Leves - El apercibimiento por escrito.
- Graves - Apertura de un expediente disciplinario y sanción económica que no será inferior al 15 % de su salario mensual en un periodo de tres meses ni superior al 30 % de su salario mensual en un periodo de seis meses.
- Muy grave – Apertura de un expediente disciplinario y sanción económica que no será inferior al 30 % de su salario mensual en un periodo de seis meses ni superior al 100 % de su salario mensual en un periodo de seis meses, o cese de la relación laboral.

Profesionales al servicio de UVE VALORACIONES, S.A. y de UVE GESTIÓN INMOBILIARIA S.L.

Faltas Leves:

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

Faltas Graves:

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

Faltas Muy Graves

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

Sanciones

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

Todos los empleados de UVE VALORACIONES, S.A.

Faltas Leves:

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

Faltas Graves:

- La repetición de una falta Leve
- Poner en peligro la independencia de la empresa incumpliendo lo descrito en los puntos 9 y 13.

Faltas Muy Graves

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

Sanciones

- Leves - El apercibimiento por escrito.
- Graves - Apertura de un expediente disciplinario y sanción económica que no será inferior al 15 % de su salario mensual en un periodo de tres meses ni superior al 30 % de su salario mensual en un periodo de seis meses.
- Muy grave - Apertura de un expediente disciplinario y sanción económica que no será inferior al 30 % de su salario mensual en un periodo de tres meses ni superior al 100 % de su salario mensual en un periodo de tres meses o cese de la relación laboral.

7. Marco de la relación profesional, financiera u operativa de la sociedad UVE VALORACIONES S.A.

Se describe en este apartado el marco de la relación profesional, financiera u operativa de la sociedad UVE VALORACIONES S.A. con:

- i) Las entidades de crédito y otras personas físicas o jurídicas que formen parte del grupo de influencia de la sociedad de tasación.
- ii) La matriz y sociedades del grupo económico al que, en su caso, pertenezca la sociedad de tasación.

La información a la que se refiere este apartado deberá hacer referencia a las unidades y cargos de las sociedades o servicios de tasación a través de los cuales se canalicen la recepción de los encargos, la información sobre los servicios prestados y la entrega de los correspondientes informes de tasación.

A los efectos de esta circular se presumirá la existencia de un grupo económico en los supuestos contemplados en el [artículo 42 del Código de Comercio](#). Asimismo, se entenderá que forman parte del grupo de influencia de las sociedades de tasación:

- o 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.
- o Las personas físicas o jurídicas que tengan intereses específicos en la promoción o comercialización de bienes inmuebles o en actividades análogas y sean accionistas de control o que ejerzan una influencia significativa en la sociedad de tasación, así como las sociedades controladas o en las que ejerzan una influencia significativa

dichos accionistas. La existencia de esa influencia significativa se apreciará teniendo en cuenta los criterios definidos al efecto en la normativa contable en vigor.

7.1.- Marco de la relación profesional, financiera u operativa de la sociedad UVE VALORACIONES S.A. con las entidades de crédito y otras personas físicas o jurídicas que formen parte del grupo de influencia de la sociedad de tasación

Se consideran en este apartado todas las entidades financieras para las que UVE VALORACIONES trabaja de manera recurrente, independientemente de que el negocio que aporten supere o no el 10% de los ingresos netos totales de UVE VALORACIONES en el año. A la fecha de redacción de esta revisión del RIC, las entidades financieras consideradas son:

- BANCO SANTANDER
- BBVA
- CAIXABANK
- CAJA RURAL DEL SUR
- IBERCAJA
- UNICAJA

Los encargos realizados por las entidades de crédito a UVE se realiza a través de sistemas telemáticos, aunque también se puede realizar, en casos excepcionales, mediante sistemas tradicionales como el teléfono o el correo electrónico. Existe gran variedad de sistemas de comunicación en las entidades financieras. UVE tiene actualmente este tipo de conexión telemática con todas las entidades con las que trabaja, siendo el sistema diferente para cada una de ellas.

Estos sistemas tienen el fin de agilizar la solicitud de encargos de tasación, así como permitir la consulta del estado en que se encuentran y dar acceso, una vez realizada la tasación, al informe de valoración emitido por UVE. Cada entidad tiene su propio sistema de asignación de encargos, sistemas que suele estar centralizados y para el que se utilizan criterios de reparto del trabajo documentados.

Los distintos sistemas permiten:

- Realizar solicitudes de tasación de manera electrónica.
- Consultar el estado en que se encuentra un encargo, así como las incidencias ocurridas durante la tramitación de un expediente.
- Consultar el informe de tasación una vez que la tasación ha sido realizada por UVE.
- Incorporar los datos de los informes en las bases de datos de la entidad

UVE plantea varias alternativas posibles. La elección de una de ellas depende de:

- El nivel de desarrollo que quiera asumir la entidad financiera.
- El control de la aplicación y de los datos.

Las distintas alternativas son las siguientes:

- *Correo electrónico* – Las oficinas de la entidad crean una solicitud de tasación en una aplicación diseñada al efecto. Dicha aplicación se encargará de enviar un mensaje a una dirección de UVE donde se contienen los datos relativos a la solicitud en un determinado formato. Cuando se produce la respuesta de UVE, ya sean incidencias o informes de tasación, serán enviados también mediante correo electrónico a una cuenta de correo de la entidad. El mensaje de respuesta una vez realizada la tasación podrá contener información relativa a la misma así como los documentos del informe de tasación en formato PDF o un subconjunto de ellos. Este sistema no es usado por ninguna entidad al día de hoy.

- *Página web en servidor de UVE* - Los usuarios se conectan a una página segura en internet alojada en un servidor de UVE. Esto supone un nivel de desarrollo mínimo para la entidad, ya que cualquier modificación será realizada por UVE a petición del cliente.
- *Servicios web* - Con el fin de proporcionar un sistema informático para el tratamiento automático de todas las tareas inherentes al proceso de realización de tasaciones, UVE contempla la transmisión electrónica de la información necesaria para llevar a cabo las mismas mediante servicios Web
- *SFTP* - Es una carpeta compartida segura en Internet que permite intercambiar archivos entre distintas organizaciones. Funciona de forma similar a un servidor de archivos, pero con todas las comunicaciones cifradas para garantizar la confidencialidad y la integridad de la información transmitida.
- *Plataforma* – La entidad da usuario y contraseña a UVE para que pueda subir de forma individualizada el resultado de los informes.

A continuación se detallan los distintos canales de comunicación con cada una de las entidades financieras consideradas, así como las unidades y cargos de UVE VALORACIONES 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.

BANCO SANTANDER

-
- Recepción de encargos: Servicios Web
 - Entrega de informes: Servicios Web

La gestión de la recepción de los encargos, así como la información sobre los servicios prestados y la entrega de los correspondientes informes de tasación son realizados por el departamento de administración encargado de esta entidad, con dirección de correo bancosantander@v-valoraciones.es.

A la fecha de redacción de esta revisión del RIC, la gestora del cliente es Raquel Betancor Ruíz y la coordinadora del equipo administrativo es Alba Pérez Rodríguez, quienes, junto con los empleados que componen el equipo administrativo, no mantienen ninguna relación profesional, financiera u operativa con la entidad financiera y sus empleados al margen de UVE.

Encargos Hipotecarios de clientes de la entidad financiera

RECEPCIÓN DE ENCARGOS

Los encargos se reciben por sistema telemático (Servicios Web)

INFORMACIÓN SOBRE EL SERVICIO

La información del estado de los encargos y la comunicación de posibles incidencias se envían por sistema (Servicios Web) y por correo electrónico al gestor de la entidad. Estas incidencias son contestadas por su parte vía correo electrónico, si tiene algo que informar, o adjuntando al encargo, vía telemática, la documentación solicitada.

FACTURACIÓN Y ENVÍO DE INFORME

Se factura por sistema, de acuerdo a las tarifas pactadas con la entidad, y esta se domicilia en la cuenta del cliente o ha sido abonada por él previamente con tarjeta.

Se envía informe y factura por correo electrónico al gestor de la entidad financiera y al buzón de la sucursal encargante y XML y PDFs por sistema.

BBVA

- Recepción de encargos: SFTP (XML)
- Entrega de informes: Plataforma BIZAGI. Subida manual (XML)

La gestión de la recepción de los encargos, así como la información sobre los servicios prestados y la entrega de los correspondientes informes de tasación son realizados por el departamento de administración encargado de esta entidad, con dirección de correo bbva@v-valoraciones.es.

A la fecha de redacción de esta revisión del RIC la gestora del cliente es Begoña Feyjoo Saus y la coordinadora del equipo administrativo es Cecilia Inés Rojas, quienes, junto con los empleados que componen el equipo administrativo, no mantienen ninguna relación profesional, financiera u operativa con la entidad financiera y sus empleados al margen de UVE.

Encargos Hipotecarios de clientes de la entidad financiera

RECEPCIÓN DE ENCARGOS

Los encargos se reciben por sistema telemático (SFTP, xml)

INFORMACIÓN SOBRE EL SERVICIO

La información del estado de los encargos y la comunicación de posibles incidencias se registran en la plataforma de BBVA (Bizagi) y se envían por correo electrónico al gestor de la entidad. Estas incidencias son contestadas por su parte vía correo electrónico, si tiene algo que informar, o adjuntando al encargo, vía telemática, la documentación solicitada.

FACTURACIÓN Y ENVÍO DE INFORME

Se factura por sistema, de acuerdo a las tarifas pactadas con la entidad, y esta se domicilia en la cuenta del cliente.

Se envía informe (pdf y xml) a la entidad a través de la plataforma (Bizagi) y la factura por correo electrónico al gestor de la entidad financiera.

Encargos a nombre de la entidad financiera

RECEPCIÓN DE ENCARGOS

Los encargos se reciben por sistema telemático (SFTP, xml) desde el departamento correspondiente de la entidad financiera (garantías o adjudicados)

INFORMACIÓN SOBRE EL SERVICIO

La información del estado de los encargos y la comunicación de posibles incidencias se registran en la plataforma de BBVA (Bizagi) y son contestadas por su parte por el mismo sistema.

FACTURACIÓN Y ENVÍO DE INFORME

La facturación de los encargos se realiza mensualmente a través de Bizagi, con la emisión de una suprafactura por la suma de todas las valoraciones tramitadas en el mes.

Se envía informe (pdf y xml) al departamento correspondiente de la entidad a través de la plataforma (Bizagi).

CAIXABANK

- Recepción de encargos: Correo electrónico con XML en el cuerpo del mensaje
- Entrega de informes: Correo electrónico con XML en el cuerpo del mensaje

La gestión de la recepción de los encargos, así como la información sobre los servicios prestados y la entrega de los correspondientes informes de tasación son realizados por el departamento de administración encargado de esta entidad, con dirección de correo lacaixa@v-valoraciones.es.

A la fecha de redacción de esta revisión del RIC la gestora del cliente es Raquel Betancor Ruíz y la coordinadora del equipo administrativo es Ainhoa Ciges Cruz, quienes, junto con los empleados que componen el equipo administrativo, no mantienen ninguna relación profesional, financiera u operativa con la entidad financiera y sus empleados al margen de UVE.

Encargos Hipotecarios de clientes de la entidad financiera

RECEPCIÓN DE ENCARGOS

Los encargos se reciben por sistema telemático (correo electrónico con XML en el cuerpo del mensaje)

INFORMACIÓN SOBRE EL SERVICIO

La información del estado de los encargos y la comunicación de posibles incidencias se envían por correo electrónico al gestor de la entidad, con copia al buzón de la oficina. Estas incidencias son contestadas por su parte por el mismo sistema, vía correo electrónico.

FACTURACIÓN Y ENVÍO DE INFORME

La factura se envía por correo electrónico al buzón de la oficina solicitante, de acuerdo a las tarifas pactadas con la entidad, y esta puede ser abonada mediante cargo en la cuenta del cliente una vez emitido informe y factura o mediante provisión de fondos realizada por la sucursal en la cuenta del cliente en el momento de realizar la petición.

Se envía informe y factura por sistema telemático (correo electrónico con XML y PDF en el cuerpo del mensaje)

Encargos a nombre de la entidad financiera (garantías)

RECEPCIÓN DE ENCARGOS

Los encargos se reciben por sistema telemático (correo electrónico con XML en el cuerpo del mensaje)

INFORMACIÓN SOBRE EL SERVICIO

La información del estado de los encargos y la comunicación de posibles incidencias se envían semanalmente por correo electrónico en un fichero Excel de conciliación. Estas incidencias son contestadas por su parte por el mismo sistema, vía correo electrónico (un correo por cada encargo).

FACTURACIÓN Y ENVÍO DE INFORME

La facturación de los encargos se realiza mensualmente, con la emisión de una suprafactura por la suma de todas las valoraciones tramitadas en el mes que es enviada al buzón facturastadoras@caixabank.com.

Los informes se envían por sistema telemático (correo electrónico con XML y PDF en el cuerpo del mensaje).

Encargos a nombre de la entidad financiera (adjudicados)

RECEPCIÓN DE ENCARGOS

Los encargos se reciben por sistema telemático (SFTP)

INFORMACIÓN SOBRE EL SERVICIO

La información del estado de los encargos y la comunicación de posibles incidencias se realiza por sistema (SFTP) y son contestadas por la misma vía.

FACTURACIÓN Y ENVÍO DE INFORME

La facturación de los encargos se realiza mensualmente, con la emisión de una suprafactura por la suma de todas las valoraciones tramitadas en el mes para cada sociedad (una suprafactura por sociedad): Caixabank, BuildingCenter, LivingCenter y Bankia Habitat.

Los informes se envían por sistema telemático (xml y pdf por SFTP).

CAJA RURAL DEL SUR

- Recepción de encargos: Servicios Web y SFTP (PDF)
- Entrega de informes: Servicios Web y SFTP (PDF)

La gestión de la recepción de los encargos, así como la información sobre los servicios prestados y la entrega de los correspondientes informes de tasación son realizados por el departamento de administración encargado de esta entidad, con dirección de correo crsur@v-valoraciones.es.

A la fecha de redacción de esta revisión del RIC la gestora del cliente es Begoña Feyjoo Saus y la coordinadora del equipo administrativo es Cecilia Inés Rojas, quienes, junto con los empleados que componen el equipo administrativo, no mantienen ninguna relación profesional, financiera u operativa con la entidad financiera y sus empleados al margen de UVE.

Encargos Hipotecarios de clientes de la entidad financiera

RECEPCIÓN DE ENCARGOS

Los encargos se reciben por sistema telemático (Servicios Web y SFTP)

INFORMACIÓN SOBRE EL SERVICIO

La información del estado de los encargos y la comunicación de posibles incidencias se comunican por correo electrónico al gestor de la entidad. Estas incidencias son contestadas por su parte por la misma vía, correo electrónico.

FACTURACIÓN Y ENVÍO DE INFORME

Se factura por sistema, de acuerdo a las tarifas pactadas con la entidad y se envía informe y factura por correo al gestor de la oficina (pdf) y por sistema telemático (pdf y xml).

Encargos a nombre de la entidad financiera

RECEPCIÓN DE ENCARGOS

Los encargos se reciben por sistema telemático (Servicios Web y SFTP)

INFORMACIÓN SOBRE EL SERVICIO

La información del estado de los encargos y la comunicación de posibles incidencias se envían por correo electrónico mediante un fichero Excel de conciliación. Estas incidencias son contestadas por su parte por el mismo sistema, vía correo electrónico.

FACTURACIÓN Y ENVÍO DE INFORME

La facturación de los encargos se realiza mensualmente con la emisión de una suprafactura por la suma de todas las valoraciones tramitadas en el mes.

Se envía informe por correo al departamento correspondiente (pdf) y por sistema telemático (pdf y xml).

IBERCAJA

- Recepción de encargos: SFTP (CSV) y Editran (CSV)
- Entrega de informes: SFTP (CSV) y Editran (CSV)

La gestión de la recepción de los encargos, así como la información sobre los servicios prestados y la entrega de los correspondientes informes de tasación son realizados por el departamento de administración encargado de esta entidad, con dirección de correo ibercaja@v-valoraciones.es.

A la fecha de redacción de esta revisión del RIC la gestora del cliente es Begoña Feyjoo Saus y la coordinadora del equipo administrativo es Ainhoa Ciges Cruz, quienes, junto con los empleados que componen el equipo administrativo, no mantienen ninguna relación

profesional, financiera u operativa con la entidad financiera y sus empleados al margen de UVE.

Encargos Hipotecarios de clientes de la entidad financiera

RECEPCIÓN DE ENCARGOS

Los encargos se reciben por sistema telemático: SFTP (CSV) y Editran (CSV).

INFORMACIÓN SOBRE EL SERVICIO

La información del estado de los encargos y la comunicación de posibles incidencias se comunican por correo electrónico al gestor de la entidad. Estas incidencias son contestadas por su parte por la misma vía, correo electrónico.

FACTURACIÓN Y ENVÍO DE INFORME

Se factura por sistema, de acuerdo a las tarifas pactadas con la entidad y se envía informe y factura por correo al gestor de la oficina (pdf) y por sistema telemático (pdf y fichero de datos).

Encargos a nombre de la entidad financiera

RECEPCIÓN DE ENCARGOS

Los encargos se reciben por sistema telemático: SFTP (CSV) y Editran (CSV).

INFORMACIÓN SOBRE EL SERVICIO

La información del estado de los encargos y la comunicación de posibles incidencias se comunican individualmente por correo electrónico al departamento correspondiente de la entidad. Estas incidencias son contestadas por su parte por la misma vía, correo electrónico.

FACTURACIÓN Y ENVÍO DE INFORME

La facturación de los encargos se realiza mensualmente con la emisión de una suprafactura por subfinalidad (garantías, adjudicados, subsatas y PDV) por la suma de todas las valoraciones tramitadas en el mes.

Se envía informe por correo al departamento correspondiente (pdf) y por sistema telemático (pdf y fichero de datos).

UNICAJA

- Recepción de encargos: Servicios Web
- Entrega de informes: Servicios Web y SFTP (PDF)

La gestión de la recepción de los encargos, así como la información sobre los servicios prestados y la entrega de los correspondientes informes de tasación son realizados por el departamento de administración encargado de esta entidad, con dirección de correo unicaja@v-valoraciones.es.

A la fecha de redacción de esta revisión del RIC la gestora del cliente es Raquel Betancor Ruíz y la coordinadora del equipo administrativo es Alba Pérez Rodríguez, quienes, junto con los empleados que componen el equipo administrativo, no mantienen ninguna relación profesional, financiera u operativa con la entidad financiera y sus empleados al margen de UVE.

Encargos Hipotecarios de clientes de la entidad financiera

RECEPCIÓN DE ENCARGOS

Los encargos se reciben por sistema telemático (Servicios Web)

INFORMACIÓN SOBRE EL SERVICIO

La información del estado de los encargos y la comunicación de posibles incidencias se comunican por el sistema telemático y por correo electrónico al gestor de la entidad y al buzón de la oficina. Estas incidencias son contestadas por su parte por la misma vía, correo electrónico.

FACTURACIÓN Y ENVÍO DE INFORME

Se factura por sistema, de acuerdo a las tarifas pactadas con la entidad y se envía informe y factura por correo electrónico al gestor de la oficina y al buzón de la oficina (pdf) y por sistema telemático (pdf y fichero de datos).

Encargos a nombre de la entidad financiera

RECEPCIÓN DE ENCARGOS

Los encargos se reciben por sistema telemático (Servicios Web)

INFORMACIÓN SOBRE EL SERVICIO

La información del estado de los encargos y la comunicación de posibles incidencias se comunican por el sistema telemático y por correo electrónico al departamento correspondiente. Estas incidencias son contestadas por su parte por la misma vía, correo electrónico.

FACTURACIÓN Y ENVÍO DE INFORME

La facturación de los encargos se realiza mensualmente con la emisión de una suprafactura por la suma de todas las valoraciones tramitadas en el mes para cada departamento solicitante de la entidad: Dirección de Inmuebles, Dirección de Riesgos y Gestión de Inmuebles Adquiridos (GIA).

Se envía informe por correo al departamento correspondiente (pdf) y por sistema telemático (pdf y fichero de datos).

7.2.- Marco de la relación profesional, financiera u operativa de la sociedad UVE VALORACIONES S.A. con la matriz y sociedades del grupo económico al que, en su caso, pertenezca la sociedad de tasación

UVE VALORACIONES S.A. sólo tiene relación accionarial con UVE GESTIÓN INMOBILIARIA S.L. Los accionistas de UVE VALORACIONES S.A. son los mismos y en la misma proporción que los de UVE GESTIÓN INMOBILIARIA S.L.

Los Consejos de Administración de UVE VALORACIONES S.A. y de UVE GESTIÓN INMOBILIARIA S.L. están formados por las mismas personas: Germán Pérez Barrio (presidente de ambos consejos), Manuel López-Quiroga Rodríguez y Carlos González-Besada Mateos (vocales en ambos consejos)

El Director general de UVE GESTIÓN INMOBILIARIA S.L. es Carlos González-Besada Mateos.

UVE VALORACIONES S.A. no admitirá encargos de valoración procedentes de UVE GESTIÓN INMOBILIARIA S.L. ni de sus directivos, ni de sus accionistas, ni de sus consejeros.

8. El Responsable del Servicio de Tasación

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

D. Carlos González-Besada Mateos
NIF: 5.203.488Z

Entre sus responsabilidades están:

- a) Velar por el cumplimiento del deber de independencia y la evitación de conflictos de interés.
- b) Adoptar las medidas necesarias para separar el servicio de tasación de los servicios comerciales y operativos de la organización, de modo que se garantice que aquel tome de manera autónoma sus decisiones referentes al ámbito de su actividad y se eviten conflictos de interés.

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

9. Órgano competente para la aprobación del Reglamento Interno de Conducta y procedimiento para su revisión

El órgano competente para aprobar el Reglamento Interno de Conducta es el Consejo de Administración de UVE VALORACIONES S.A.

El Reglamento Interno de Conducta fue aprobado por el Consejo de Administración de UVE VALORACIONES, S.A. el día 31 de octubre de 2014. Posteriormente, se han realizado las siguientes revisiones:

- 15 de julio de 2015.
- 25 de julio de 2018.
- 30 de junio de 2021.
- 24 de junio de 2024.

Procede la revisión del Reglamento Interno de Conducta en las siguientes circunstancias:

- o Cuando varíen de forma significativa las condiciones relativas a la gestión y realización de los encargos de valoración recibidos de las entidades financieras para las que UVE VALORACIONES trabaja de manera recurrente, independientemente de que el negocio que aporten supere o no el 10% de los ingresos netos totales de UVE VALORACIONES en el año. A la fecha de redacción de esta revisión del RIC, las entidades financieras consideradas son:
 - o BANCO SANTANDER
 - o BBVA
 - o CAIXABANK
 - o CAJA RURAL DEL SUR
 - o IBERCAJA
 - o UNICAJA
- o Cuando haya cambios de importancia en el organigrama de UVE incluido en el punto 10 de este reglamento.
- o Cuando, por cualquier otro motivo, sea necesario o conveniente variar parte de la redacción de este reglamento interno de conducta

Cuando concurra alguna de estas circunstancias, el Director Técnico de UVE VALORACIONES propondrá las modificaciones a realizar al Consejo de Administración, que decidirá sobre la conveniencia de realizarlas y aprobará o no su inclusión en el RIC.

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

Medidas para evitar la relación profesional o laboral con las personas físicas o jurídicas de su grupo de influencia o con aquellas sociedades de su grupo económico, a las que la sociedad de tasación preste servicios y que estén directamente relacionadas con la actividad crediticia o de promoción de inmuebles.

Ninguno de los miembros del Consejo de Administración de UVE VALORACIONES S.A. o de UVE GESTIÓN INMOBILIARIA S.L. tiene relación profesional o laboral con las con las personas físicas o jurídicas de su grupo de influencia o con aquellas sociedades de su grupo económico de las entidades financieras siguientes (aquellas para las que se redacta este RIC):

- BANCO SANTANDER
- BBVA
- CAIXABANK
- CAJA RURAL DEL SUR
- IBERCAJA
- UNICAJA

Los miembros del Consejo de Administración de UVE VALORACIONES S.A. o de UVE GESTIÓN INMOBILIARIA S.L. se comprometen a no tener en el futuro relación profesional o laboral con las personas mencionadas en el párrafo anterior, mientras sigan siendo miembros del Consejo de Administración y a no ser, bajo ningún supuesto, accionistas significativos de las citadas sociedades de sus grupos económico o de influencia.

UVE VALORACIONES S.A. se compromete a no incluir, en el futuro, en su consejo de administración, a personas que mantengan relación profesional o laboral o accionarial alguna con los grupos económicos a los que nuestra sociedad presta servicios

UVE VALORACIONES, S.A., siguiendo lo establecido en el artículo 6 del RD 775/1997, no valora bienes, empresas o patrimonios propiedad de personas físicas o jurídicas con las que no puedan razonablemente mantener una posición de independencia en menoscabo de la objetividad de la tasación. En particular, se abstiene de valorar los bienes, empresas o patrimonios propiedad de:

- a. UVE VALORACIONES, S.A. o de UVE GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.
- b. Los accionistas de las dos sociedades mencionadas en el punto anterior, si participan directa o indirectamente en su capital social o dispongan, en virtud de acuerdos celebrados con otros accionistas, de derechos de voto en un porcentaje superior al 10 por 100.
- c. De sus administradores, directivos o asimilados.
- d. Los familiares de las personas citadas anteriormente hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad.
- e. Instituciones de Inversión Colectiva (IIC) en las que tuviera inversiones o cuya gestora o depositario pertenezca al mismo grupo que UVE.
- f. UVE no tiene inversiones en Fondos de Pensiones (FP) ni posee ninguna gestora de un FP.

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

1. La propia sociedad de tasación UVE VALORACIONES S.A. y de UVE GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.
2. Los socios, consejeros y directivos de UVE VALORACIONES S.A. y de UVE GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.
3. Las empresas participadas por los socios, consejeros y directivos de UVE VALORACIONES S.A. y de UVE GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.

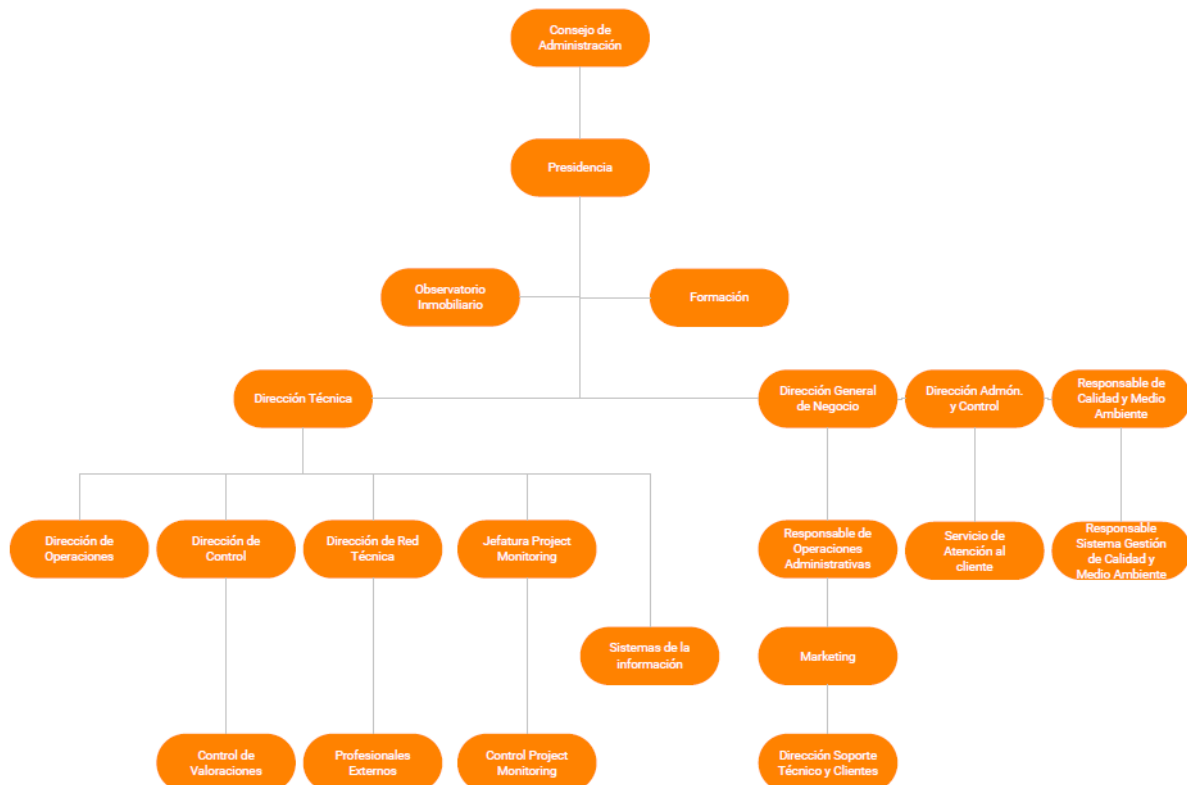
4. Los parientes de los socios, consejeros y directivos hasta un segundo grado de consanguinidad. Están dentro del “segundo grado de consanguinidad o afinidad” los siguientes familiares:
 - i. padres
 - ii. abuelos/as
 - iii. hijos/as
 - iv. nietos/as
 - v. Hermanos/as y sus cónyuges respectivos.
5.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

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

Medidas para asegurar que el responsable del servicio de tasación sea totalmente ajeno a las unidades de compras y comerciales de las entidades que forman parte del grupo de influencia.

UVE VALORACIONES S.A. cuenta con una estructura organizativa donde se dividen de una forma clara el departamento técnico del comercial, tal y como se detalla en el siguiente apartado.

La estructura organizativa de UVE VALORACIONES divide de una forma clara el departamento técnico del departamento comercial o de negocio, tal y como se detalla en el siguiente organigrama:



A continuación, se detallan los principales cometidos de ambas áreas, técnica y comercial:

ÁREA TÉCNICA

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

CONTROL DE VALORACIONES

Departamento formado por los profesionales que se dedican a asegurar la calidad de las valoraciones de UVE. Este control de la calidad tiene un doble objetivo:

- Asegurar la calidad de cada informe de valoración.
- Analizar y obtener información sobre la calidad técnica de la actividad de cada tasador para poder trasladarla al Comité de Criterios de Asignación y Evaluación de Tasadores

RED TÉCNICA DE TASADORES EXTERNOS.

Equipo que se encarga de la selección, formación, organización, control y seguimiento de la actividad de los profesionales. Es el responsable de analizar y gestionar el volumen y tipología de las tasaciones a asignar a cada tasador en función de su formación y calidad de desempeño en su trabajo.

SISTEMAS DE INFORMACIÓN

Equipo que se encarga del diseño y plan de mejora continua de las aplicaciones técnicas de la empresa, así como de dotar a la empresa de los datos necesarios para garantizar un conocimiento profundo del mercado inmobiliario en el que trabaja a través de:

- Series históricas de fuentes públicas
- Modelos de explotación de los datos propios de UVE
- Fuentes oficiales sobre las ratios medias de los sectores económicos analizados en nuestros informes.

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

- Herramientas de gestión, donde se reflejan todos los pasos seguidos por un informe, desde su encargo hasta su entrega, quedando reflejado en él cada uno de los distintos intervinientes en el proceso de cara a poder realizar auditorías de todos los procesos y personas afectadas.
- Herramientas técnicas cuyo desarrollo se realiza por la empresa según las directrices del equipo técnico de UVE.

COMITÉ DE CRITERIOS DE ASIGNACIÓN Y EVALUACIÓN DE TASADORES

Está formado por el Director Técnico, la Directora de Control y el Director de la Red Técnica de Tasadores. El secretario del comité será el secretario del Consejo de Administración.

Los criterios aprobados por el comité se recogen en un documento llamado “Criterios de asignación de encargos”, que contiene las normas para la asignación de encargos a tasadores externos (incluido en el punto III.4.2.5. - Relaciones con los tasadores del Manual de Procedimientos de la empresa).

El Comité revisa con periodicidad semestral la idoneidad de estos criterios y el resultado de su aplicación en la actividad de cada uno de los tasadores.

ÁREA DE NEGOCIO

Es la cara de UVE hacia el cliente. Está formado por las personas que tienen relación habitual con los clientes. Son los responsables de captar negocio y de comprobar que los clientes reciben un servicio excelente (conocer las necesidades de los clientes y evaluar su grado de satisfacción con el servicio recibido), así como de mantener la relación con ellos durante la

realización de los trabajos encargados, desde que se recibe el encargo hasta que se entrega la valoración.

Medidas para evitar el trato directo de la sociedad de tasación y de sus profesionales tasadores con aquellos empleados o directivos de las sociedades de los grupos económico o de influencia.

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

Como es lógico, se exceptúan de esta norma los contactos administrativos necesarios para poder llevar a cabo el trabajo encargado, como son la solicitud de documentación e información necesaria, la comunicación de incidencias, la gestión de facturas, etc.

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

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

12. No aceptación de directrices.

UVE VALORACIONES, S.A. evita la recepción de directrices, instrucciones, recomendaciones, presiones o informaciones relevantes (entendiendo por tales aquellas que, como las relativas al importe del préstamo o el de compraventa del bien, pudieran orientar el resultado de la valoración) de cualquier tipo procedentes de los directivos o las unidades comerciales de entidades financieras, en relación con la actividad de tasación y, especialmente, con el resultado de ésta.

En el caso de que en el encargo de una valoración figurara alguno de estos datos, UVE no los transmite al tasador, al tasador de control o a cualquier persona de UVE que pueda intervenir en el proceso técnico de realización del informe. Para ello existe una parte de la base de datos de su programa informático que sólo es accesible por el personal del área comercial o de negocio de UVE.

13. Obligaciones de secreto

UVE VALORACIONES, S.A. no revela a terceros distintos de sus clientes:

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

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

- Sus clientes o a los mandatarios de sus clientes para el encargo o entrega de la valoración.
- Los propietarios de los bienes, empresas o patrimonios objeto de valoración.

- El Banco de España, la Comisión Nacional del Mercado de Valores y la Dirección General de Seguros para el ejercicio de sus funciones de supervisión y para la elaboración y publicación de estadísticas relacionadas con sus funciones.

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

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

Los administradores y directores de UVE VALORACIONES S.A., 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 relacionada con UVE VALORACIONES S.A.:

14. Reglas para prevenir conflictos de interés

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

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

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

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

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

- a) No 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:
 - o 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.
 - o 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.
 - o Aquellos que sean propiedad de instituciones de inversión colectiva inmobiliarias en las que tengan inversiones cualquiera de las personas mencionadas en la letra anterior.
- b) Confirman en cada informe realizado que cumplen con los establecido en el artículo 13 del RD 775/1997 sobre incompatibilidades de los profesionales. El programa de UVE incluye las preguntas siguientes que deben ser contestadas obligatoriamente en todas las valoraciones:
 - o ¿Ha valorado el inmueble para otra sociedad de tasación en los dos últimos años?
 - o ¿Ha intervenido o interviene profesionalmente en el inmueble objeto de valoración, aparte de su intervención cómo tasador?
 - o ¿Es propietario o futuro comprador del inmueble valorado o lo es algún familiar suyo hasta segundo grado de consanguineidad (padres, abuelos, hermanos, hijos, nietos y sus cónyuges)?
 - o ¿El inmueble valorado es propiedad de una institución de inversión colectiva inmobiliaria o fondo de pensiones en el que tiene usted inversiones o participaciones?
- c) Facilitar a la empresa UVE Valoraciones un listado de las personas físicas o jurídicas con las que deberán abstenerse de participar en las valoraciones de sus bienes según los

establecido en el artículo 13 del RD 775/1997 sobre incompatibilidades de los profesionales, para que UVE lo pueda incorporar a sus sistemas informáticos para realizar los controles oportunos

- d) No mantener relación profesional o laboral alguna con sus clientes o con aquellas sociedades de su grupo económico. Esta circunstancia se recoge en el contrato de colaboración firmado con UVE.
- e) Evitar todo contacto profesional relativo a la valoración con los directivos o unidades comerciales de entidades financieras, con excepción de aquellos estrictamente necesarios para poder llevar a cabo el trabajo encargado, como son la solicitud de documentación e información necesaria o la comunicación de incidencias.
Si dicho contacto profesional fuera inexcusable, y se excediera de los estrictamente necesarios indicados en el párrafo anterior, los profesionales de UVE VALORACIONES, S.A. deberán documentar las conclusiones de lo tratado, para que quede constancia en el expediente de valoración correspondiente, y poner el hecho en conocimiento del Responsable de la Red Técnica de Tasadores Externos. Si éste observara alguna amenaza a la independencia o un conflicto de interés en el citado contacto profesional, lo comunicará al profesional, que deberá renunciar al correspondiente encargo de valoración.
- f) No aceptar directrices, instrucciones, recomendaciones, presiones o informaciones relevantes de cualquier tipo, especialmente las procedentes de personas físicas o jurídicas que formen parte de los grupos económicos o de influencia o de los directivos o empleados de aquellas, en relación con la actividad de tasación y, particularmente, con el resultado de esta.
- g) No usar en beneficio propio ni revelar a terceros las informaciones que conozcan como consecuencia del ejercicio de su actividad en virtud del contrato celebrado con UVE.
- h) No aceptar regalos u obsequios de directivos o personal de sus clientes cuyo valor pueda superar los 100 € o que pudieran comprometer su independencia.
- i) Evitar los conflictos de interés e informar a sus clientes sobre potenciales conflictos de interés en la ejecución de sus valoraciones. Cuando dicho conflicto no pueda evitarse, el tasador no podrá realizar el informe de tasación, de lo que informará a UVE para la asignación del encargo de valoración a otro profesional.
- j) 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.

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

- a) Favorecer la independencia de la actividad de tasación y evitar conflictos de interés, especialmente con los directivos y las unidades comerciales de las entidades financieras.
- b) No podrán usar en beneficio propio ni revelar a terceros las informaciones que conozcan como consecuencia del ejercicio de su actividad en virtud del contrato celebrado con UVE VALORACIONES, S.A.

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

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

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

16. Tarifas de honorarios para personas físicas o jurídicas de los grupos económicos o de influencia

Excepto para las valoraciones solicitadas por o a través de las entidades financieras para las que UVE trabaja de manera recurrente, UVE VALORACIONES, S.A. dispone de una tabla de honorarios generales orientativos para sus clientes, que se encuentra publicada en su web (<https://v-valoraciones.com>). No obstante, cuando un cliente solicita a UVE una valoración, UVE le envía una oferta de servicio con precio cerrado, independiente del resultado final de la valoración. En el caso de aceptarse la oferta de servicio, el cliente ha de abonar los honorarios por adelantado. Este funcionamiento es extensible a las valoraciones solicitadas por UVE GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.

En el caso de las entidades financieras, UVE tiene firmado con cada una de ellas un contrato de prestación de servicios en el que se recogen los distintos honorarios de UVE en función del solicitante de la valoración, de la finalidad del informe, del tipo de inmueble a valorar y, en determinados casos, de la superficie de cada inmueble.

17. Estimaciones y valoraciones orientativas

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

Ello no afectará:

- A las tasaciones en sentido estricto, es decir, a las sometidas a los estándares generalmente aceptados (Orden ECO; RICS; TEGOVA), ni a los posibles contactos que puedan establecerse con un cliente en el marco de un encargo de esa naturaleza.
- A las valoraciones estadísticas enmarcadas en la masiva de una cartera.
- A los estudios de mercado enmarcados 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.

El programa de gestión de UVE dispone de un apartado, denominado Registro de Opiniones Previas, donde se recoge por el personal de la empresa las estimaciones y valoraciones orientativas realizadas. El registro incluye la siguiente información:

- Responsable de la estimación o valoración orientativa
- Datos de la persona física o jurídica para el que se ha realizado la estimación o valoración orientativa.
- Datos del inmueble sobre el que se ha realizado una estimación o valoración orientativa. Entre los datos se deberá incluir el IDUFIR o referencia catastral del inmueble que permita un control posterior.

Dentro del sistema de detección de antecedente que se realiza con cada encargo se ha habilitado un control para que el programa avise si localiza una estimación o valoración orientativa de ese inmueble realizada en los últimos seis meses. En caso de detectarse se rehusará a realizar la valoración en los seis meses siguientes a la realización de la estimación o valoraciones orientativas

A pesar de mantener este sistema de Registro de Opiniones Previas, UVE ha transmitido a su personal y a sus profesionales instrucciones concretas para que no den a sus clientes ningún tipo de opiniones previas sobre el valor de tasación de un bien específico, tales como estimaciones o valoraciones orientativas.

18. Criterios para la aceptación de encargos de valoración

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

En los casos en los que UVE VALORACIONES S.A. considere que no tiene la debida cualificación para realizar la valoración (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) se rechazará el encargo de dicha valoración.

19. Criterios para la asignación de valoraciones

Como preámbulo, UVE VALORACIONES dispondrá de, al menos, dos profesionales en cada área geográfica (salvo concretas excepciones en determinados momentos como Ceuta, Melilla y/o las islas menores de los archipiélagos de Baleares y Canarias) con el objetivo de que siempre exista un contraste entre los valores emitidos.

El criterio general para asignar un encargo de valoración es seleccionar siempre al profesional más adecuado para cada encargo. Para ello, el equipo de administración cuenta con una herramienta o aplicación que le ayuda en la toma de decisión, que nunca es automática.

Cada vez que un cliente realiza un encargo de valoración, la aplicación ordena a todos los profesionales de UVE disponibles (no se consideran los profesionales de baja temporal o que no estén habilitados técnicamente para valorar el tipo de inmueble solicitado) de más a menos idóneo. El orden responde a un algoritmo acordado previamente en el Comité de Criterios de

Asignación y Evaluación de Tasadores y cuya idoneidad y posibles cambios se revisan periódicamente en dicho comité, actualizando, si es necesario, el documento “Criterios de asignación de encargos” (incluido en el punto III.4.2.5. - Relaciones con los tasadores del Manual de Procedimientos de la empresa).

Las seis variables consideradas en el algoritmo a la fecha de redacción del presente documento son las siguientes:

- Distancia medida en tiempo desde el domicilio del tasador al inmueble a tasar.
- Calificación media de la calidad técnica de las valoraciones del tipo de inmueble que corresponda de las valoraciones entregadas en los últimos 4 meses.
- Plazo medio de entrega de valoraciones del tipo de inmueble que corresponda, medido en días hábiles, de los últimos 4 meses.
- Calificación media de los comparables incluidos en las valoraciones del tipo de inmueble que corresponda, entregadas durante los últimos 4 meses.
- Encargos pendientes de menos de 10 días hábiles.
- Porcentaje de encargo rechazados sobre los encargos asignados en los últimos 4 meses, de todo tipo de inmueble.

El Director de la Red Técnica de tasadores realiza un seguimiento cuatrimestral de la distribución de los encargos de valoración y del volumen asignado a cada profesional de forma que se puedan tomar las medidas oportunas para garantizar el control de la actuación de los profesionales y la independencia en el proceso de asignación. Este seguimiento cuatrimestral es remitido al Comité de Criterios de Asignación y Evaluación de Tasadores, donde se revisa con el fin de adoptar, si fuera necesario, las oportunas medidas correctoras a nivel particular o general.

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

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

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

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

Dentro de la base de datos descrita en el punto 10 del presente documento, UVE VALORACIONES requiere a sus accionistas que informen de todas aquellas promociones inmobiliarias o inmuebles en los que mantengan algún interés.

Esta obligación se recuerda anualmente, solicitándose a los accionistas que comuniquen a UVE los datos de dichas promociones o inmuebles tan pronto como tengan conocimiento de estos, con el fin de incorporarlos a los sistemas de gestión de incompatibilidades de la Sociedad y así poder controlar las personas que participan en la elaboración de los informes y controlar los accesos a los resultados del mismo.

21. Seguimiento del cumplimiento de este reglamento.

UVE VALORACIONES, S.A. exige de sus administradores, directivos y profesionales el cumplimiento de lo establecido en el presente Reglamento. El conocimiento del Reglamento, así como su voluntad de cumplimiento se recogen en una declaración firmada por cada uno de ellos en este sentido. El procedimiento establecido por UVE para el seguimiento sistemático del grado de cumplimiento del propio Reglamento, así como para la valoración de la eficacia de las disposiciones en la preservación de la independencia de la Sociedad, consiste en que será revisado, al menos, con carácter anual y siempre que se produzcan modificaciones normativas, organizativas o de negocio que puedan afectar a su contenido o a los principios de independencia que regula.

22. Controles y auditorías.

El Consejo de Administración encargará periódicamente, y al menos una vez cada 3 años, una auditoría sobre los procedimientos que tengan por objeto asegurar el cumplimiento de las disposiciones del RIC y, en particular, la eficacia del presente Reglamento en la preservación de la independencia de la Sociedad. Se han realizado las siguientes auditorías sobre el Reglamento Interno de Conducta:

- 16 de julio de 2018: realizada por la consultora Grupo ACMS Consultores.
- 30 de junio de 2021: realizada por la consultora Grupo ACMS Consultores.
- 21 de junio de 2024: realizada por la consultora Grupo ACMS Consultores.

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

A la fecha de aprobación de la presente revisión del reglamento Interno de Conducta, los accionistas y consejeros que prestan servicios como profesionales tasadores son los siguientes:

- A) Germán Pérez Barrio: Preside el Consejo de Administración y es responsable de Formación y del Observatorio Inmobiliario. Preside el Comité de Criterios de Asignación y Evaluación de Tasadores y el comité de aprobación de los manuales técnicos y, sólo ocasionalmente, realiza valoraciones o informes, generalmente, de especial dificultad.
- B) Carlos González-Besada Mateos: Director Técnico y responsable de toda el área técnica de UVE Valoraciones S.A. Es miembro del Comité de Criterios de Asignación y Evaluación de Tasadores y del comité de aprobación de los manuales técnicos y realiza valoraciones o informes, generalmente, de especial dificultad o responsabilidad.
- C) María Dolores García Pérez: Directora de Control. Es miembro del comité de aprobación de los manuales técnicos y realiza valoraciones o informes, generalmente, de especial dificultad o responsabilidad.
- D) Eduardo-José Díaz Gállego: Director de Operaciones. Realiza valoraciones o informes, generalmente, de especial dificultad o responsabilidad.
- E) Javier Risco Ceniceros: Tasador externo. Realiza todo tipo de valoraciones de forma regular.
- F) Fernando Javier Asenjo Pinilla. Director de Red Técnica. Realiza valoraciones o informes, generalmente, de especial dificultad o responsabilidad.
- G) Consultoría de Informes y Valoraciones INVAT, S.L.: Tasador externo. Realiza todo tipo de valoraciones de forma regular.

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

24. Publicidad de este reglamento

- a) UVE facilita a todos sus profesionales unas instrucciones que deben devolver firmadas (Anexo I) en referencia al Reglamento Interno de Conducta donde se incluye:
 - o La obligación del secreto profesional.
 - o El régimen de incompatibilidades
 - o Relaciones con el grupo de influencia
- b) UVE publicará en su página web www.v-valoraciones.es la parte de este reglamento que no contenga datos confidenciales o que afecte a sus clientes.

25. Disposiciones finales

- a) Este Reglamento fue aprobado, en su versión inicial, por acuerdo del Consejo de Administración de UVE VALORACIONES, S.A. de fecha 31 de octubre de 2014, y entró en vigor el 1 de noviembre de 2014.
- b) La presente revisión del Reglamento Interno de Conducta ha sido aprobada por acuerdo del Consejo de Administración de UVE VALORACIONES, S.A. de fecha 24 de junio de 2026, y entrará en vigor el 1 de julio de 2026.
- c) Este Reglamento podrá ser modificado por acuerdo del Consejo de Administración de UVE VALORACIONES, S.A., y podrá desarrollarse por el propio Consejo de Administración o por otro órgano o persona, por delegación.
- d) Del contenido del presente Reglamento, así como de sus posteriores modificaciones y/o desarrollos, se dará cuenta a:
 - Los miembros del Consejo de Administración de UVE VALORACIONES, S.A. y de UVE GESTIÓN INMOBILIARIA S.L.
 - Los directivos y accionistas de UVE VALORACIONES, S.A. y de UVE GESTIÓN INMOBILIARIA S.L.
 - Todos los empleados de UVE VALORACIONES, S.A.
 - Los profesionales colaboradores de UVE VALORACIONES, S.A. y de UVE GESTIÓN INMOBILIARIA S.L.
 - Al Banco de España

Definiciones

Se considerarán de aplicación las siguientes definiciones.

- *Sociedad de tasación.* Entidad homologada para realizar la valoración de todo tipo de bienes, empresas y patrimonios en el ámbito establecido en el Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación.
- *Entidad de crédito.* Alguna de las enunciadas en las letras a) a d) del artículo 2 de la Ley 2/1981, sobre Regulación del Mercado Hipotecario.

- *Independencia.* Capacidad de una persona, física o jurídica, de emitir su opinión profesional de valoración sin admitir injerencia alguna contraria a la normativa y/o a la deontología y ética profesionales.
- *Directivos o unidades comerciales de una entidad de crédito.* Personas o grupos operativos de la entidad de crédito que, sin competencias específicas en el análisis o la gestión de riesgos, estén relacionados con la concesión o comercialización de créditos o préstamos hipotecarios.
- *Incompatibilidad.* Situación en la cual no puede razonablemente mantenerse una posición de independencia, en menoscabo de la objetividad de la valoración.
- *Directivos y administradores.* Miembros del Consejo de Administración y personas con capacidad de decisión en la planificación, la organización y el control de todas o alguna de las áreas funcionales de una *sociedad de tasación*, con independencia del nombre del cargo que ostenten.
- *Profesionales.* Titulados universitarios de la especialidad correspondiente, según la naturaleza del objeto de tasación, que, de acuerdo con la normativa del mercado hipotecario, deben participar en la redacción y firmar los informes de valoración junto con la *sociedad de tasación*. A los efectos de este Reglamento, el término *profesionales* engloba también a los profesionales vinculados.

Madrid a 29 de junio de 2026

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

Carlos Martín-Tadeo García
Secretario del Consejo de Administración
UVE VALORACIONES, S.A

ANEXO I – INSTRUCCIONES A TASADORES

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

DECLARO

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

No valoraré bienes, empresas o patrimonios propiedad de personas con las que no pueda razonablemente mantener una posición de independencia, en menoscabo de la objetividad de la tasación. En particular, me abstendré de participar en las valoraciones de los bienes, empresas o patrimonios siguientes:

- Aquellos sobre los cuales esté interviniendo profesionalmente mediante la formulación de un proyecto o mediante la dirección o colaboración en la dirección de las obras.
- Aquellos que me pertenezcan a mi o a mis familiares hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad o a sociedades en las que ejerzo el control.
- Aquellos que sean propiedad de instituciones de inversión colectiva inmobiliarias en las que tenga inversiones cualquiera de las personas mencionadas en el punto anterior.

Confirmaré en cada informe realizado que cumplo con lo establecido en el artículo 13 del RD 775/1997 sobre incompatibilidades de los profesionales. El programa de UVE incluye las preguntas siguientes que deben ser contestadas obligatoriamente en todas las valoraciones:

- ¿Ha valorado el inmueble para otra sociedad de tasación en los dos últimos años?
- ¿Ha intervenido o interviene profesionalmente en el inmueble objeto de valoración, aparte de su intervención como tasador?
- ¿Es propietario o futuro comprador del inmueble valorado o lo es algún familiar suyo hasta segundo grado de consanguinidad (padres, abuelos, hermanos, hijos, nietos y sus cónyuges)?
- ¿El inmueble valorado es propiedad de una institución de inversión colectiva inmobiliaria o fondo de pensiones en el que tiene usted inversiones o participaciones?

Facilitaré a la empresa UVE Valoraciones S.A. un listado de las personas físicas o jurídicas con las que deberán abstenerse de participar en las valoraciones de sus bienes según lo establecido en el artículo 13 del RD 775/1997 sobre incompatibilidades de los profesionales, para que UVE lo pueda incorporar a sus sistemas informáticos para realizar los controles oportunos

No mantendré relación profesional o laboral alguna con los clientes de valoraciones o con aquellas sociedades de su grupo económico.

Evitaré todo contacto profesional relativo a la valoración con los directivos o unidades comerciales de entidades financieras, con excepción de aquellos estrictamente necesarios para poder llevar a cabo el trabajo encargado, como son la solicitud de documentación e información necesaria o la comunicación de incidencias.

Si dicho contacto profesional fuera inexcusable, y se excediera de los estrictamente necesarios indicados en el párrafo anterior, documentaré las conclusiones de lo tratado, para que quede constancia en el expediente de valoración correspondiente, y pondré el hecho en conocimiento del Responsable de la Red Técnica de Tasadores Externos de UVE. Si, a juicio de este responsable existiera alguna amenaza a la independencia o un conflicto de interés en el citado contacto profesional, renunciaré al correspondiente encargo de valoración.

No aceptaré directrices, instrucciones, recomendaciones, presiones o informaciones relevantes de cualquier tipo, especialmente las procedentes de personas físicas o jurídicas que formen parte de los grupos económicos o de influencia o de los directivos o empleados de aquellas, en relación con la actividad de tasación y, particularmente, con el resultado de esta.

No usaré en beneficio propio ni revelaré a terceros las informaciones que conozca como consecuencia del ejercicio de mi actividad en virtud del contrato celebrado con UVE.

No aceptaré regalos u obsequios de directivos o personal de mis clientes cuyo valor pueda superar los 100 € o que pudieran comprometer mi independencia.

Evitaré los conflictos de interés e informaré a mis clientes sobre potenciales conflictos de interés en la ejecución de sus valoraciones. Cuando dicho conflicto no pueda evitarse, no realizaré el informe de tasación e informaré a UVE para la asignación del encargo de valoración a otro profesional.

Nunca adelantaré valores de informes. Cualquier información que se deba facilitar al cliente sobre el resultado del informe se realizará por personal de UVE una vez revisado el informe por el departamento de control.

Nunca entregaré copia del informe provisional ni a la Entidad ni al Solicitante. Cualquier documento que se facilite al cliente se deberá entregar desde la central de UVE o desde sus delegaciones.

No comentaré con los clientes, durante la visita, ninguna opinión sobre el posible valor del inmueble objeto de valoración.

Al recibir una llamada de un cliente solicitando la revisión de un informe lo remitiré a la Central de UVE para que se proceda a la tramitación de la solicitud de revisión del informe.

Lo que firmo para que surta los efectos oportunos.

En a de de 20..

Firmado:

.....

ANEXO II – INCORPORACIÓN DE TASADORES

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

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

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

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

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

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

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

UVE VALORACIONES enviará a los tasadores la siguiente documentación:

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

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

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

Contratación

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

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

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

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

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

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

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

Evaluación continuada de tasadores

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

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