



# REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA

## BALKIDE BALORAZIOAK, S.A.

APROBACIÓN INICIAL MARZO 2023

## Índice Dispositivo

	Pág.
1. Preámbulo	3
2. Principios y Objetivos	4
3. Ámbito de Aplicación	5
4. Incompatibilidades, reglas de conducta y obligación de secreto aplicables a Personas Sujetas al Reglamento	6
5. Conflictos de interés	21
6. Confidencialidad y Secreto profesional	23
7. Cumplimiento del Reglamento	26
8. Penalizaciones	27
9. Aprobación y modificación del Reglamento	29
10. Publicidad, seguimiento y vigilancia del Reglamento	30
11. Vigencia	30
Anexos	31
Adendas	36

## 1. PREÁMBULO

El Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación (en adelante RD 775/1997), regula un conjunto de incompatibilidades y obligaciones de secreto aplicables a dichas sociedades y servicios de tasación, así como a sus profesionales, con el fin de lograr una adecuada calidad y objetividad de las valoraciones efectuadas.

Las previsiones de dicha Norma se han ido completando con la aprobación de disposiciones, que establecen nuevas obligaciones a las sociedades de tasación a fin de preservar su independencia y en especial (i) con la modificación del artículo 3.2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo sobre regulación del mercado hipotecario (redacción modificada inicialmente por Ley 41/2007, de 7 de diciembre y posteriormente por Ley 1/2013, de 14 de mayo), derogado y superado por lo dispuesto en el artículo 21 del Real Decreto Ley 24/2021 de 2 de noviembre de transposición de la directiva de la Unión Europea en materia de bonos garantizados<sup>1</sup>, que exige a las sociedades de tasación disponer de mecanismos adecuados para favorecer la independencia de la actividad de tasación y evitar conflictos de interés; y (ii) y por el RD 256/2013, de 12 de abril<sup>2</sup> que exige a los Consejeros y altos directivos de las sociedades de tasación ser personas de reconocida honorabilidad y profesionalidad, sometiendo su evaluación a los procedimientos establecidos para los consejeros de las entidades de crédito.

Entre las obligaciones referidas, el art. 21.2 del RDL 24/2021 exige que las Sociedades de Tasación que se encuentren en los supuestos de hecho que se refiere el citado artículo aprueben un Reglamento Interno de Conducta que establezca las incompatibilidades de sus directivos y administradores y los demás aspectos que resulten más adecuados para la entidad, cuyo contenido se concretó originariamente en la Norma Quinta de la Circular 7/2010 de 30 de noviembre del Banco de España en virtud de la modificación operada en la misma por la Circular 3/2014 de Banco de España de 31 de julio de 2014.

El artículo 21.2 del RDL 24/2021, como antes lo hiciera el artículo 3.2 de la Ley 2/1981, obliga a las sociedades de tasación a disponer de un Reglamento Interno de Conducta cuando *“sus ingresos totales deriven, en el período temporal que reglamentariamente se establezca, al menos en un 10 por cien de su relación de negocio con una entidad de crédito o con el conjunto de entidades de crédito de un mismo grupo”* lo que determina para Balkide Balorazioak, S.A. (en adelante Balkide) la obligatoriedad de contar con el mismo.

Con dicho objetivo, Balkide ha elaborado el presente Reglamento Interno de Conducta que viene a regular los principios de actuación de la sociedad, sus administradores, directores, empleados y tasadores.

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

(2) RD 256/2013, de 12 de abril, por el que se incorporan a la normativa de las entidades de crédito los criterios de la Autoridad Bancaria Europea de 22 de noviembre de 2012, sobre la evaluación de la adecuación de los miembros del órgano de administración y de los titulares de funciones clave.

## 2. PRINCIPIOS Y OBJETIVOS

El presente Reglamento tiene por objeto establecer los mecanismos y principios de actuación de Balkide, así como la de sus consejeros, directivos, empleados y tasadores, con la finalidad de garantizar una adecuada independencia de la actividad de tasación y evitar cualquier conflicto de interés que pudiera menoscabar la misma.

El Reglamento desarrolla el contenido del Código Ético del Grupo Tinsa al que se adhirió Balkide, aprobado el Consejo de Administración de fecha 26 de marzo de 2021, y respeta íntegramente las normas legales establecidas en la materia por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario derogada por el Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados; el Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, de régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación; así como de la Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre Normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades Financieras y de la Circular del Banco de España 3/2014, de 30 de julio.

Los principios y objetivos que lo inspiran y que determinan las actuaciones y reglas de conducta de las personas sujetas al Reglamento son:

- a. Velar por el pleno cumplimiento de los requisitos que se recogen en el RD 775/1997 para el mantenimiento de la homologación de la sociedad, así como a la normativa de desarrollo que reglamentariamente se pueda establecer.
- b. Velar por el cumplimiento del régimen de incompatibilidades y secreto profesional establecido en el RD 775/1997, de las normas que desarrollen el mismo y de las contenidas en este Reglamento.
- c. Velar por el cumplimiento del régimen de honorabilidad y profesionalidad de sus consejeros y altos directivos conforme a lo dispuesto en el art. 3.1.g del RD 775/97 y en el presente Reglamento.
- d. Velar por el cumplimiento del régimen de incompatibilidades recogido en la Circular 4/2017, del Banco de España, de 27 de noviembre a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros, en relación con las tasaciones realizadas con la finalidad prevista en dicha circular, así como de las recogidas en el presente Reglamento.
- e. Desempeñar el ejercicio de las facultades sobre principios de lealtad, buena fe, profesionalidad, responsabilidad, objetividad, independencia e integridad, respetando las normas aplicables para la realización de las tasaciones y redactando con veracidad los certificados e informes que emitan.
- f. Colaborar de forma activa en el cumplimiento de los procedimientos de identificación, gestión, control y comunicación de riesgos establecidos por la sociedad para garantizar su independencia y la calidad de sus tasaciones, así como en la resolución de los mismos.

### 3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

#### 3.1 ÁMBITO MATERIAL

**3.1.1** Este Reglamento resulta de aplicación a cualquier actividad desarrollada por Balkide y en especial a la que tenga como objeto la tasación de bienes inmuebles en las que se exija que la tasación se emita por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España:

- a. Tasación de inmuebles que vayan a servir de garantía hipotecaria de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en el Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados.
- b. Tasación de inmuebles que vayan a servir de cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras exigidas por el Real Decreto 1348/1985, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Seguro Privado.
- c. Tasación de inmuebles que vayan a formar parte del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias reguladas en el Real Decreto 686/1993, de 7 de mayo, que modifica el Real Decreto 1393/1990, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva.
- d. Tasación de inmuebles que vayan a formar parte del patrimonio de los fondos de pensiones regulados en el Real Decreto 1307/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones.
- e. El Reglamento también será de aplicación a las tasaciones de inmuebles que se emitan dentro del ámbito de la Circular 4/2017 del Banco de España y a cualquier otra cuya concreta finalidad exija que la valoración haya de realizarse por una sociedad de tasación homologada.

**3.1.2** Las incompatibilidades y reglas de actuación recogidas en este Reglamento serán asimismo de aplicación a la actividad de tasación desarrollada por Balkide en cualquier otro ámbito diferente a los definidos, aunque las mismas deberán de ser interpretadas teniendo en consideración el alcance y finalidad del servicio prestado, observando en cualquier caso la más alta profesionalidad y evitando todo tipo de conflicto de interés.

#### 3.2 ÁMBITO SUBJETIVO

El presente Reglamento resulta de aplicación a las siguientes personas (en adelante Personas Sujetas):

- a. La propia sociedad de tasación.
- b. Los miembros del Consejo de Administración de Balkide.
- c. Los miembros del Comité de Dirección de Balkide.
- d. Los directores de Balkide. A los efectos de este Reglamento se entenderá como directores de Balkide al personal directamente dependiente de un miembro del Comité de Dirección.
- e. Los Técnicos de Visado. Se entenderá a los efectos de este Reglamento como

Técnicos de Visado, los profesionales que realicen tareas de visado de tasaciones ya sean estos profesionales vinculados o no vinculados conforme a la definición contenida en el art. 2.3 del R.D. 775/1997.

- f. El resto del personal de Balkide.
- g. Los Tasadores de Balkide. A los efectos de este Reglamento se entenderán como Tasadores, los profesionales que realizan servicios externos de tasación vinculados a Balkide mediante contrato mercantil.
- h. Los clientes y proveedores de Balkide, siempre que su aplicación sea factible.

Las Personas Sujetas a este Reglamento tienen la obligación de conocer y cumplir el mismo y de colaborar para facilitar su implantación.

## **4. INCOMPATIBILIDADES, REGLAS DE CONDUCTA Y OBLIGACIÓN DE SECRETO APLICABLES A LAS PERSONAS SUJETAS AL REGLAMENTO**

### **4.1 APLICABLES A BALKIDE COMO SOCIEDAD DE TASACIÓN**

#### **4.1.1 INCOMPATIBILIDADES**

Balkide no podrá valorar bienes, empresas o patrimonios propiedad de personas físicas o jurídicas con las que no pueda razonablemente mantener una posición de independencia en menoscabo de la objetividad de la tasación.

Se entenderá que existe en todo caso incompatibilidad y que en consecuencia Balkide deberá de abstenerse de valorar los siguientes bienes, empresas o patrimonio:

- a) Los bienes que sean propiedad de Balkide o de cualquier sociedad que pertenezca a su mismo grupo empresarial.
- b) Los bienes de sus accionistas (y de las personas físicas o jurídicas que participen indirectamente en su capital social) si éstos disponen, como consecuencia de su porcentaje de participación en el capital social o en virtud de acuerdos, de derechos de voto en un porcentaje superior al 10%.
- c) Los bienes de las sociedades en las que las personas referidas en el apartado b) anterior sean Accionistas de Control o tengan una Influencia Significativa<sup>1</sup>.
- d) Los bienes de los miembros del Consejo de Administración y del Comité de Dirección y los bienes de las sociedades en las que éstos sean Accionistas de Control o tengan una Influencia Significativa.
- e) Los bienes de los familiares de las personas citadas en el apartado d) anterior hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad y los bienes de las sociedades en las que éstos sean Accionistas de Control o tengan una Influencia Significativa.
- f) Los bienes de las instituciones de inversión colectiva en las que las personas citadas en los apartados a), b), c), d) y e) anteriores tengan inversiones o cuya gestora o depositario pertenezca al mismo grupo que Balkide.

- g) Los bienes de los fondos de pensiones en los que las personas citadas en los apartados a), b), c), d) y e) anteriores tengan inversiones o cuya gestora pertenezca al mismo grupo que Balkide.
  - h) Los activos fijos de las entidades financieras que sean partes vinculadas de Balkide en el sentido de la norma sexagésimo-segunda de la Circular del Banco de España 4/2017.
  - i) Los bienes, empresas o patrimonios sobre los que las empresas del grupo al que pertenezca Balkide estén interviniendo para su promoción, comercialización o realización de actividades análogas.
- 1) Los conceptos de Accionista de Control o influencia significativa vienen definidos en el apartado 4.1.5 de este Reglamento

#### 4.1.2 PRINCIPIOS GENERALES DE ACTUACIÓN DE BALKIDE

**4.1.2.1** Las relaciones profesionales, financieras y operativas de Balkide con sus clientes y con los usuarios de valoraciones deberán desarrollarse y establecerse de forma que se garantice la total independencia de la Sociedad, la total objetividad de la valoración y la plena confianza por parte de los operadores del mercado inmobiliario en los servicios prestados.

**4.1.2.2** A dicho efecto, Balkide deberá respetar los siguientes principios en su actuación:

a) Integridad

Balkide, sus empleados y colaboradores, nunca actuarán de manera engañosa o fraudulenta, rehusando dar a conocer una valoración o cualquier otra comunicación acerca de una valoración que contenga declaraciones o informaciones que sean sustancialmente falsas o engañosas, o que hayan sido realizadas de manera imprudente o carente de justificación razonable, ni omitirá u ocultará información relevante que deba incluirse en la valoración.

Si se verificase que Balkide ha sido asociada con una información de ese tipo, debe tomar medidas inmediatas para disociarse de dicha información, por ejemplo, emitiendo una modificación de esa valoración o informe.

Ni Balkide ni sus empleados o colaboradores manifestarán afirmaciones falsas o engañosas, ni pretenderán disponer de cualificaciones o capacidades de las que carecen, con la finalidad de obtener una valoración u otro tipo de encargos.

b) Competencia profesional

Balkide deberá garantizar que la prestación de servicios de tasación se realizará con cumplimiento de la normativa que le sea de aplicación en función de la finalidad para la que se emitan las tasaciones, incluyendo en los informes de valoración todos los extremos exigidos por la misma 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, siguiendo todos y cada uno de sus preceptos y criterios, con absoluta prohibición de emitir informes que contengan información o datos falsos, o un resultado que no se ajuste al valor que, a su juicio, deberían de otorgar.

A dicho efecto deberá realizar las actuaciones necesarias para asegurar que las personas que trabajan bajo su autoridad o que le prestan su colaboración, tienen los conocimientos, formación y habilidades profesionales, para asegurar la emisión de valoraciones basada en la práctica más avanzada, la legislación aplicable y las técnicas y metodologías más apropiadas al caso.

c) Independencia

La prestación de servicios se realizará garantizando la total independencia de la sociedad de tasación, de sus administradores, directivos y empleados y de los profesionales que colaboran en la prestación del servicio, y evitando cualquier conflicto de interés que pudiera plantearse. Esto implica que Balkide deberá garantizar que los conflictos de intereses, la influencia indebida o la parcialidad, anulen o dañen seriamente su criterio profesional. A dicho efecto Balkide adoptará las medidas para garantizar el cumplimiento del régimen de incompatibilidades y prevención de conflictos de intereses establecidos en el presente Reglamento.

Las relaciones con los clientes se canalizarán de forma que los mismos no puedan interferir de forma alguna en el desarrollo de las tareas de tasación ni en el resultado de la misma. Balkide realizará las actuaciones necesarias para que se cumplan las medidas recogidas en este Reglamento para evitar interferencias de los clientes en el resultado de las tasaciones.

d) Secreto profesional y confidencialidad

La prestación de servicios se desarrollará en cumplimiento estricto de los deberes de secreto profesional y confidencialidad recogidos en el apartado 6 de este Reglamento, que implican que Balkide debe respetar la confidencialidad de la información obtenida como resultado de sus relaciones profesionales y de negocios, y no puede revelar dicha información a terceros sin la autorización expresa del propietario de la misma (a menos que exista una obligación legal o profesional de desvelar esa información). Balkide 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.

Balkide adoptará las medidas apropiadas para asegurar que el personal a su cargo o que preste servicios para la misma, respete la confidencialidad debida.

e) Comportamiento profesional adecuado

Antes de aceptar un encargo, Balkide se asegurará de que dispone de los medios para su correcta y puntual prestación y desarrollará su actuación profesional actuando 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. En todo caso actuará con responsabilidad y cortesía en todas las relaciones con clientes y el público en general, dando respuesta rápida y eficaz a todas las peticiones y encargos o quejas.

Balkide evitará aceptar cualquier encargo o servicio de tasación que pueda ser perjudicial para los intereses del público en general y evitará realizar cualquier actuación que pudiera desacreditar su propia reputación y la de la profesión en general.



#### **4.1.3 MARCO ESPECIAL DE LA RELACIÓN PROFESIONAL FINANCIERA Y OPERATIVA DE BALKIDE CON LOS CLIENTES CON LOS QUE LA RELACIÓN DE NEGOCIO SUPERE EL 10% DE SUS INGRESOS NETOS TOTALES**

**4.1.3.1** Las relaciones profesionales, financieras y operativas de Balkide con los clientes con los que la relación de negocio supere el 10% de sus ingresos netos totales, deberán desarrollarse y establecerse conforme a los principios recogidos en el apartado 4.1.2 anterior de forma que la relevancia económica del cliente no afecte de forma alguna a la total independencia de la sociedad.

**4.1.3.2** Cuando el cliente de Balkide sea un cliente cuya relación de negocio con Balkide (la del cliente o las del conjunto de empresas o entidades que pertenezcan al grupo económico del cliente), represente individualmente o en su conjunto al menos un 10% de sus ingresos netos totales, Balkide vendrá obligada a redactar el detalle del marco de relaciones profesionales, financieras y operativas con los referidos clientes en la prestación de servicios de tasación, a los efectos de incorporarlo como Adenda a este Reglamento. Dicha Adenda recogerá de forma expresa las unidades y cargos a través de los cuales se canaliza la recepción de los encargos, la información sobre los servicios prestados y la entrega de los correspondientes informes de tasación, siendo esta operativa el referente de actuación de Balkide y de todos sus empleados y tasadores en el desarrollo de las relaciones con las citadas personas y entidades.

A los efectos de computar los ingresos, para verificar si los mismos superan el porcentaje referido, se tendrá en cuenta la media de ingresos correspondientes a los tres últimos ejercicios económicos o si el porcentaje fuera superior, el del último ejercicio. Para dicho cálculo no se tendrán en cuenta los ingresos financieros.

Las Adendas que al efecto se redacten incluirán, además:

- El procedimiento utilizado para asignar las tasaciones relacionadas con los referidos clientes.
- La política de precios establecida para los referidos clientes

#### **4.1.4. MARCO ESPECIAL DE LA RELACIÓN PROFESIONAL, FINANCIERA Y OPERATIVA DE BALKIDE CON SU MATRIZ Y CON LAS SOCIEDADES DEL GRUPO ECONÓMICO AL QUE PERTENECE BALKIDE**

**4.1.4.1** A los efectos de aplicación de este Reglamento se entiende que existe un Grupo Económico cuando una sociedad ostente o pueda ostentar, directa o indirectamente, el control de otra u otras sociedades, de acuerdo con la definición de grupo económico recogido en el artículo 42 del Código de Comercio. Balkide forma actualmente parte de un Grupo Económico cuya sociedad dominante es ASERTIA REAL ESTATE S.L.U.

**4.1.4.2** Las relaciones profesionales, financieras y operativas de Balkide con su matriz y con las sociedades del Grupo Económico al que pertenece y, en especial, con aquéllas que tengan intereses en el asesoramiento, comercialización o promoción de inmuebles, deberán desarrollarse por cauces similares al resto de clientes conforme a los principios recogidos en el apartado 4.1.2 anterior de forma que se garantice la total independencia de la sociedad.

**4.1.4.3** Cuando la matriz o sociedades del grupo económico al que pertenece Balkide desarrollen actividades relacionadas con el asesoramiento, comercialización o promoción de inmuebles, Balkide vendrá obligada a redactar, a los efectos de incorporarlo como Adenda a este Reglamento, el detalle del marco de relaciones profesionales, financieras y operativas con dichas sociedades en la prestación de servicios de tasación, recogiendo de forma expresa las unidades y cargos 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.

Las Adendas que al efecto se incorporen incluirán, además:

- El procedimiento utilizado para asignar las tasaciones relacionadas con dichas sociedades.
- La política de precios establecida para dichas sociedades.

#### **4.1.5 MARCO ESPECIAL DE LA RELACIÓN PROFESIONAL, FINANCIERA Y OPERATIVA DE BALKIDE CON SUS ACCIONISTAS DE CONTROL O CON ACCIONISTAS QUE EJERZAN UNA INFLUENCIA SIGNIFICATIVA**

**4.1.5.1** A los efectos de aplicación de este Reglamento se entiende:

- Que una persona física o jurídica se encuentra en el Grupo de Influencia de Balkide cuando sea Accionista de Control de Balkide o ejerza o pueda ejercer una influencia significativa en Balkide.

Se entenderá asimismo que se encuentran en el Grupo de Influencia de Balkide, las sociedades que estén controladas o en las que ejerzan una Influencia Significativa, los accionistas referidos en el párrafo anterior.

- Que un accionista es un Accionista de Control, si directa o indirectamente, individualmente o en conjunto con otros, posee una participación que le conceda el control de hecho o de derecho de Balkide, conforme se define en el artículo 42 del Código de Comercio (grupo económico).
- Que un accionista ejerce una Influencia Significativa si posee una participación accionarial que le dé derecho a designar uno o más miembros del Consejo de Administración, si éste o éstos últimos ejercen o pueden ejercer una influencia significativa en las políticas financiera y operativas de la sociedad, y en cualquier caso cuando el accionista posea un 20% o un porcentaje superior del capital social.

**4.1.5.2** Las relaciones profesionales, financieras y operativas de Balkide con las personas físicas o jurídicas referidas en el apartado anterior y en especial con aquéllas que desarrollen actividades o tengan intereses en el asesoramiento, comercialización o promoción de inmuebles, deberán desarrollarse por cauces similares al resto de clientes, de forma que se garantice la total independencia de la sociedad en la prestación de servicios de tasación para las referidas sociedades.

**4.1.5.3** En el supuesto de que los accionistas de control o los accionistas que ejerzan una influencia significativa tengan intereses específicos en el asesoramiento, comercialización o promoción de bienes inmuebles o en actividades análogas, y Balkide preste servicios de tasación para los mismos, Balkide vendrá obligada a redactar, a los efectos de incorporarlo como Adenda a este Reglamento el detalle del marco de relaciones profesionales,

financieras y operativas de Balkide con los accionistas referidos, recogiendo de forma expresa las unidades y cargos 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.

Las Adendas que al efecto se incorporen incluirán, además:

- Las estipulaciones establecidas para impedir que los accionistas anteriormente indicados puedan intervenir directa o indirectamente en la tasación de esos bienes y que conozcan el resultado de dicha tasación antes de que ésta se facture y entregue.
- El procedimiento utilizado para asignar las tasaciones relacionadas con dichos accionistas.
- La política de precios establecida para dichos accionistas.

#### **4.2 APLICABLES A LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DEL COMITÉ DE DIRECCIÓN DE BALKIDE**

Con el fin de prevenir situaciones que generen posibles conflictos de interés y de preservar la independencia de Balkide, se establecen las siguientes reglas que deberán cumplir los miembros del Consejo de Administración y los del Comité de Dirección de Balkide.

##### **4.2.1 INCOMPATIBILIDADES**

**4.2.1.1** Los miembros del Consejo de Administración y del Comité de Dirección no podrán mantener una relación profesional o laboral con:

- a) Los clientes de Balkide cuya relación de negocio con Balkide genere a favor de esta última, ingresos que representen más de un 10% de sus ingresos netos totales.
- b) Personas físicas o jurídicas que sean Accionistas de Control de Balkide (o ejerzan una Influencia Significativa) y a las que Balkide preste servicios de tasación, cuando las mismas tengan intereses específicos en el asesoramiento, comercialización o promoción de bienes inmuebles o en actividades análogas. La incompatibilidad incluirá asimismo a las sociedades que estén controladas o en las que ejerzan una Influencia Significativa las personas físicas o jurídicas descritas y que asimismo tengan intereses en las actividades referidas.
- c) Sociedades del Grupo Económico al que pertenezca Balkide que estén directamente relacionadas con la actividad crediticia o promotora de inmuebles y a las que Balkide preste servicios de tasación.

**4.2.1.2** Los miembros del Consejo de Administración y del Comité de Dirección de Balkide no podrán ser:

- a) Accionistas de Control o Accionistas Significativos de los clientes cuya relación de negocio con Balkide genere a favor de esta última, ingresos que representen más de un 10% de sus ingresos netos totales.
- b) Accionistas de Control o Accionistas Significativos de las sociedades de su Grupo Económico a los que Balkide prestase servicios de tasación con intereses directamente relacionados en la actividad crediticia o promotora de inmuebles.

#### 4.2.2 REGLAS DE CONDUCTA

Los miembros del Consejo de Administración y del Comité de Dirección de Balkide se comprometen al cumplimiento de las todas las obligaciones reguladas por el RD 775/1997 y la normativa que en desarrollo de la misma se apruebe, así como a las determinaciones contenidas en este Reglamento, con el fin de lograr una adecuada calidad de las valoraciones y de potenciar la independencia de Balkide.

Las obligaciones reguladas en este Reglamento tienen el carácter de básicas o principales. Por tanto, y dejando siempre a salvo las obligaciones recogidas en la Ley, los Estatutos y demás normativa de aplicación, los miembros del Consejo de Administración y del Comité de Dirección cumplirán entre otros los siguientes deberes:

1. Se comportarán en todo momento con plena objetividad, independencia e imparcialidad, haciendo prevalecer el legítimo interés de Balkide por encima de sus intereses personales.
2. Cumplirán con los requisitos de honorabilidad y experiencia profesional que a dicho efecto les sea exigida.
3. Están sujetos al deber de secreto, por lo que deberán de abstenerse de revelar cualquier información a la que hayan tenido acceso en el desempeño de su cargo. Se exceptúan del deber de secreto los supuestos en que las leyes permitan su comunicación o divulgación a terceros o que, en su caso, sean requeridos o hayan de ser remitidos a las respectivas autoridades de supervisión, en cuyo caso la cesión de información deberá ajustarse a lo dispuesto por las leyes.
4. Están asimismo sujetos al deber de pasividad, por lo que no podrán hacer uso de la información reservada de Balkide para fines privados o de terceros.
5. No ejercerán ni permitirán en ningún caso y bajo ningún concepto injerencia externa o interna tanto en lo relativo al desempeño de la actividad de tasación como al resultado de la misma y en especial:
  - Se abstendrán de ejercer cualquier tipo de influencia en virtud de los cargos que desempeñan con la finalidad de obtener ventajas de cualquier tipo para sí o para terceros.
  - Evitarán cualquier tipo de influencia procedente de accionistas y del resto de administradores, tanto en lo relativo a la actividad de tasación como al resultado de la misma.
  - Rechazarán cualquier tipo de directriz, instrucción, recomendación o presión de los clientes, y no aceptarán información relevante de los clientes (tal como el importe del préstamo o el valor de compraventa) encaminada a influir en el resultado de la tasación.
  - Evitarán el trato directo con los empleados y directivos de las unidades relacionadas directamente con la concesión o comercialización de préstamos o créditos hipotecarios, salvo que dicho canal se imponga por la entidad financiera como canal de comunicación en las relaciones de negocio.

6. Rechazarán regalos u obsequios de clientes que pudieran comprometer su independencia. En cualquier caso, no podrán aceptar regalos cuyo importe económico supere los 100 euros.
7. No obsequiarán a los clientes o a los empleados de los mismos con regalos que no sean de carácter meramente protocolario y siempre en desarrollo de las políticas de marketing establecidas con carácter general por Balkide.
8. Evitarán cualquier conflicto de interés del que tuvieran conocimiento que se pudiese generar en relación con cualquier tipo de inversión, operación comercial o negocio en el que concurren con clientes de Balkide solicitantes de un informe de tasación.
9. Para constancia y prevención de posibles situaciones futuras de conflicto de interés, los miembros del Consejo de Administración y del Comité de Dirección están obligados a formular por escrito, y mantener actualizada, una declaración en la que consten y se detallen las vinculaciones a que se hace referencia en el apartado 4.1.1 c y d de este Reglamento. Esta información será asimismo utilizada para el control y las posteriores comunicaciones que Balkide en su caso deba realizar a las entidades supervisoras, según lo establecido en la normativa vigente.
10. Los miembros del Consejo de Administración deberán comunicar al Presidente del Consejo de Administración cualquier conflicto de interés del que tengan conocimiento. Si el conflicto les afectase personalmente, deberán abstenerse de realizar la operación comercial hasta que no medie acuerdo expreso del Consejo de Administración.
11. Los miembros del Comité de Dirección deberán comunicar al Responsable del Control al que se refiere el apartado 7.1 cualquier conflicto de interés del que tengan conocimiento: Si el conflicto les afectase personalmente deberán abstenerse de realizar la operación comercial hasta que no medie acuerdo expreso del mismo.
12. Los miembros del Consejo de Administración y del Comité de Dirección deberán comunicar al Presidente del Consejo de Administración la concurrencia de cualquier circunstancia que determine la pérdida de algún requisito que condicione su independencia, profesionalidad u honorabilidad así como de cualquier causa de incompatibilidad, prohibición o limitación para el ejercicio del cargo, legal o estatutariamente prescritas.

#### **4.2.3 NORMAS RESPECTO A LA ORGANIZACIÓN INTERNA DE LA SOCIEDAD**

El Consejo de Administración y el Equipo Directivo adoptarán las medidas necesarias en aras a mantener una estructura organizativa interna que garantice la máxima calidad y objetividad de los servicios, y en especial:

- a) Velarán por que la actuación de la sociedad en el ámbito de su actividad de tasación se rija por criterios exclusivamente técnicos.

- b) Velarán por mantener políticas que garanticen el cumplimiento uniforme del régimen de obligaciones e incompatibilidades previsto en el Real Decreto 775/1997. A estos efectos mantendrán en la sociedad una base de datos actualizada con la relación de personas físicas y jurídicas para las que la sociedad no pueda realizar valoraciones por no poder mantener razonablemente una posición de independencia en menoscabo de la objetividad de la tasación, así como los criterios utilizados para la confección de dicha relación.
- c) Velarán por que las retribuciones de administradores, directivos y empleados no se vincule de forma significativa con los resultados de las siguientes sociedades a las que Balkide preste servicios: i) que pertenezcan a su Grupo Económico o Grupo de Influencia, ii) a las que presten servicios con intereses en la comercialización o promoción de inmuebles y iii) que estén relacionadas con actividades crediticias.
- d) Velarán por que los controles y auditorías internas de las áreas comerciales y operativas del Grupo Económico al que pertenezca la sociedad se realicen de forma independiente de los que se efectúen sobre Balkide.
- e) Velarán por que en las relaciones de Balkide, de sus empleados y de sus profesionales Tasadores con las entidades financieras, se evite el trato directo con los empleados y directivos de las unidades relacionadas directamente con la concesión o comercialización de préstamos o créditos hipotecarios, salvo que la entidad solicitante del informe de tasación imponga dicho canal como el competente para la negociación, encargo, tramitación y entrega de los informes.
- f) Desarrollarán políticas para impedir la realización de tasaciones para las que la sociedad carezca de la debida cualificación y velarán por su cumplimiento.
- g) Desarrollarán políticas para impedir la transmisión de Opiniones Previas sobre el Valor de Tasación que pudieran posibilitar el arbitraje en la selección de sociedades de tasación y velarán por su cumplimiento. A los efectos de este Reglamento se entenderá como Opinión Previa de Valor de Tasación la definición que de dicho concepto se recoge en el Anexo III de este Reglamento.
- h) Velarán por que, en los supuestos de que sus accionistas, miembros del Consejo de Administración o del Comité de Dirección y Directores de Balkide presten además servicios de tasación para Balkide, dicha actividad se desarrolle con cumplimiento estricto de los procedimientos generales de asignación de tasaciones y visado de Balkide.

#### **4.2.4 NORMAS EN RELACIÓN CON LOS TASADORES QUE COLABORAN EN LA REALIZACIÓN DE TASACIONES**

El Consejo de Administración y el Comité de Dirección de Balkide adoptarán las siguientes medidas:

1. Velarán por mantener una política activa de información sobre las actividades profesionales de sus Tasadores, a efectos de evitar conflictos de interés y de coadyuvar al mantenimiento de un adecuado control de las incompatibilidades de éstos recogidas en el apartado 4.4.5.

2. Velarán por facilitar elementos de información suficientes y actualizados para que sean susceptibles de ser utilizados por los Tasadores en la realización de sus informes.

#### **4.3 APLICABLES A LOS EMPLEADOS DE BALKIDE**

Todos los empleados de Balkide deben asumir y cumplir las obligaciones reguladas por el RD 775/1997, y la normativa que en desarrollo de la misma se apruebe, así como las obligaciones y deberes recogidos en el presente Reglamento.

En el ámbito de su actividad, todo empleado de Balkide deberá en todo caso actuar con:

##### **1. Profesionalidad**

- a. Deberá dirigir sus asuntos de trabajo con honor, dignidad, honradez, integridad e independencia, al objeto de prestar un servicio de tasación de calidad, veraz, objetivo e independiente, que promueva los mayores niveles de ética y habilidad técnica.

##### **2. Responsabilidad**

- a. Conocerá y cumplirá las normas de carácter general reguladoras de su trabajo. Ajustará en todo momento su actuación a los principios de lealtad y buena fe, aplicando las políticas, objetivos, criterios y normas de actuación establecidas por Balkide, velando por su eficaz cumplimiento y realización.
- b. Mantendrá en todo momento una conducta acorde a los criterios, reglas y valores generalmente aceptados.

##### **3. Independencia**

Representará, en todo momento, los legítimos intereses de los clientes de Balkide, siendo su actuación compatible con un alto nivel de conducta profesional hacia otras partes que pudieran verse afectadas por el resultado de la tasación. En este sentido:

- a. Cualquier conflicto de interés potencial o incompatibilidad que pudiere verificar lo notificará de forma inmediata a los órganos designados para la resolución de incompatibilidades y conflictos de interés, referidos en el apartado 6 de este Reglamento.
- b. Rechazará obsequios, regalos o atenciones de clientes o proveedores de tasaciones que puedan interpretarse como condicionantes de sus actuaciones. En cualquier caso, no podrá aceptar regalos cuyo importe económico supere los 100 euros.
- c. No obsequiará a los clientes o a los empleados de los mismos con regalos que no sean de carácter meramente protocolario y siempre en desarrollo de las políticas de marketing establecidas por la empresa con carácter general.
- d. Los responsables de los departamentos de comercialización y atención al cliente cumplirán adicionalmente las siguientes reglas de conducta:
  1. Comprobarán que el acuerdo o contrato que firmen con los clientes de Balkide contenga, sin ambigüedad, información suficiente y completa respecto al alcance de los trabajos a efectuar.

2. Previamente a la aceptación de un encargo de tasación, adoptarán las medidas para verificar la inexistencia de eventuales conflictos de interés entre el cliente y Balkide o entre dos o más clientes. De verificar el mismo, canalizarán dicho conflicto de conformidad con el procedimiento de resolución de conflictos establecido en el apartado 5.2 de este Reglamento.
3. Canalizarán en lo posible todas las solicitudes de los clientes a través de las personas pertenecientes a los departamentos comerciales y de atención al cliente, evitando las relaciones de los clientes con las áreas técnicas, sin perjuicio de la eventual intervención de esta última área en la aclaración de parámetros de carácter técnico utilizados para la realización del informe de tasación.
4. Evitarán el trato directo con las áreas de concesión o comercialización de préstamos o créditos hipotecarios de las entidades de crédito, salvo que la entidad solicitante del informe de tasación imponga dicho canal como el competente para las negociaciones comerciales, y para la solicitud y tramitación de los informes de tasación.
5. No solicitarán a los clientes información sobre el importe del préstamo o crédito, el de compraventa del bien a valorar ni cualquier otra información que pudiera orientar el resultado de la tasación. Si el cliente les comunicase dicha información, no comunicarán dichos datos a los responsables de la realización del informe de tasación o de su control y visado.
6. Rechazarán cualquier tipo de directrices, instrucciones, recomendaciones y presiones de sus clientes en relación con cualquier aspecto que pudiera determinar la adopción de criterios contrarios a las normas e instrucciones internas de Balkide.
7. No facilitarán al cliente un valor de tasación orientativo o estimativo hasta que no se haya materializado un encargo formal de tasación, salvo que su emisión estuviese justificada conforme a lo previsto en el procedimiento recogido en el Anexo II de este Reglamento. "Procedimiento para impedir la emisión de opiniones previas a la emisión de un informe de tasación".
8. No facilitarán al cliente el resultado del informe de la tasación antes de la conclusión de las actuaciones de control y visado a realizar por los Técnicos de Visado de Balkide.

#### 4. Confidencialidad

- a. Deberá desenvolverse en el marco de su actuación profesional, bajo el estricto deber de permanente confidencialidad, mantendrá el secreto profesional en todo lo relativo a los clientes y a los informes de tasación emitidos, sin que pueda facilitar información alguna de las mismas a terceros, a no ser en virtud de providencia judicial o de precepto expreso de la ley.
- b. Deberá sujetarse a la más estricta confidencialidad en la utilización de los programas y sistemas informáticos, manuales, cursos y estudios creados, desarrollados o perfeccionados por Balkide, sin que puedan ser utilizados los mismos para fines personales o de terceros o valerse de ellos para obtener beneficio o lucro.



- c. Mantendrá el secreto profesional en relación con los datos, informes, cuentas, balances, planes estratégicos y demás actividades de Balkide, sin que pueda facilitar información de los mismos, salvo que se halle autorizado para ello o actúe en cumplimiento de la providencia judicial o de precepto expreso de la ley.
- d. Cumplirá siempre con el deber de secreto profesional establecido en el art. 11 del Real Decreto 775/1997 de 30 de mayo sobre el Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación recogidos en el apartado 7 de este Reglamento.
- e. El deber de confidencialidad y secreto profesional se entenderá vigente una vez finalizada la relación laboral con Balkide.

#### **4.4 APLICABLES A LOS TASADORES Y TÉCNICOS DE VISADO**

Todos los Tasadores y Técnicos de Visado de Balkide deberán cumplir todas las obligaciones reguladas por el RD 775/1997, y la normativa que en desarrollo de la misma se apruebe, así como las Normas y deberes recogidos en el presente Reglamento.

En el ámbito de su actividad el Tasador y el Técnico de Visado deberá en todo caso actuar con:

##### **1. Profesionalidad**

- a. Conocerá y cumplirá las normas de carácter general reguladoras de su actividad ajustando en todo momento su actuación a los principios de lealtad y buena fe.
- b. Deberá dirigir sus asuntos de trabajo con honradez, integridad y buena voluntad, al objeto de prestar un servicio de tasación de calidad, veraz, objetivo e independiente.
- c. Mantendrá en todo momento una conducta social y pública acorde a los criterios, reglas y valores de general aceptación.
- d. Deberá tener la formación y experiencia contrastada y apropiada en el bien objeto de la valoración. El Tasador rehusará la realización de tasaciones que pudieran asignársele para los que no se encuentre habilitado conforme a los criterios técnicos establecidos por el RD 775/1997 de 30 de mayo o para los que considere que no se encuentra debidamente cualificado.
- e. Deberá atender permanentemente a su propia formación, manteniéndose informado de todos los adelantos que se produzcan en las técnicas de valoración, con el fin de actualizar sus capacidades y asegurar un alto nivel de su práctica profesional. A dicho fin intentará participar en aquellas jornadas informativas que realice Balkide a las que sea convocado.

##### **2. Integridad**

El Tasador y el Técnico de Visado nunca actuarán de manera engañosa o fraudulenta y rehusarán dar a conocer una valoración o cualquier otra comunicación acerca de una valoración que contenga declaraciones o información que sean sustancialmente falsas o engañosas, o que hayan sido realizadas de manera imprudente o carente de justificación razonable, ni omitirá u ocultará información relevante que deba incluirse en la valoración.

En el momento de tener conocimiento de que han sido asociados con una información de ese tipo, deben tomar medidas inmediatas para disociarse de la misma, comunicando inmediatamente a Balkide (si se trata de un Tasador) o a su responsable (si se trata de un Técnico de Visado a fin de que se emita en su caso una modificación de esa valoración o informe.

En ningún caso manifestarán afirmaciones falsas o engañosas ni pretenderán disponer de cualificaciones o capacidades de las que carece con la finalidad de obtener una valoración, u otro tipo de encargos, o su asignación a un puesto específico de control.

La elaboración de los informes de tasación se realizará con cumplimiento de la normativa que le sea de aplicación en función de la finalidad para la que se emitan las tasaciones, incluyendo en los informes de valoración todos los extremos exigidos por la misma 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, incluirán en los informes todos los extremos requeridos por dicha norma, siguiendo todos y cada uno de los preceptos y criterios contenidos en la misma, con absoluta prohibición de emitir informes que contengan información o datos falsos o un resultado que no se ajuste al valor que, a su juicio, deberían de otorgar.

No se basarán en la información de parte sin confirmarla previamente, a menos que se 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, no deberán aceptar para la emisión de los informes de tasación, hipótesis que difícilmente puedan cumplirse en un tiempo razonable.

### 3. Confidencialidad

- a. Deberá desenvolverse en el marco de su actuación profesional bajo el estricto deber de permanente confidencialidad, manteniendo el secreto profesional en todo lo relativo a la relación de negocio con los clientes. En este sentido, sólo podrá revelar los datos facilitados por los clientes o el resultado de la valoración en virtud de providencia judicial o bien si una normativa legal así lo estableciese.
- b. Deberá sujetarse a la más estricta confidencialidad en la utilización de los programas y sistemas informáticos, manuales, cursos, estudios creados, desarrollados o perfeccionados por Balkide, sin que puedan utilizar los mismos para fines personales o de terceros o valerse de ellos para obtener beneficio o lucro.
- c. Mantendrá el secreto profesional en relación con los datos, informes, cuentas, balances, planes estratégicos y demás actividades de Balkide que pudiera llegar a conocer, sin que pueda facilitar información de los mismos a terceros, salvo que se halle autorizado para ello o actúe en cumplimiento de la providencia judicial o de precepto expreso de la ley.
- d. El deber de secreto y confidencialidad se entenderá vigente una vez finalizada su relación profesional con Balkide.

#### 4. Independencia

- a. Representará, en todo momento, los legítimos intereses de sus clientes, siendo su actuación compatible con un alto nivel de conducta profesional hacia otras partes.
- b. Desarrollará su trabajo con la máxima imparcialidad y objetividad, tanto en la elaboración de las hipótesis como en las conclusiones y resultados de los informes de tasación que elabore, no considerando en ningún caso las influencias subjetivas de las partes interesadas.
- c. En las tasaciones que realice, y en especial las que tengan como finalidad cualquiera de las recogidas en la Orden ECO 805/2003, no solicitará bajo ningún concepto datos sobre el importe del préstamo o sobre el valor de compraventa del inmueble.
- d. Tampoco referirá a los solicitantes de los informes o sus mandatarios el resultado del informe de tasación hasta que la tasación haya concluido como resultado de las actuaciones de control y visado a realizar por los Técnicos de Visado de Balkide. No facilitará al cliente un valor orientativo o el resultado del informe de tasación antes de la conclusión de las actuaciones de control y visado a realizar por los Técnicos de Visado de Balkide.
- e. Rechazará cualquier tipo de directrices, instrucciones, recomendaciones o presiones de los clientes en relación con la actividad de tasación y, especialmente, con el resultado de ésta.
- f. Rechazará obsequios, regalos o atenciones de clientes o prescriptores de tasaciones que puedan interpretarse como condicionantes de sus actuaciones. En cualquier caso, no podrán aceptar regalos cuyo importe económico supere los 100 euros.
- g. No podrán realizar obsequios, regalos o atenciones a clientes o prescriptores de tasaciones de Balkide.
- h. Evitará el trato directo con las áreas de concesión o comercialización de préstamos o créditos hipotecarios, salvo que dicho canal se imponga por la entidad solicitante del informe de tasación como el competente para la gestión del encargo y entrega de la documentación.
- i. Cumplirá estrictamente con el régimen de incompatibilidades recogido en el apartado 5. siguiente, notificando a Balkide tan pronto tenga conocimiento, cualquier causa de incompatibilidad que aparezca o se haga evidente en la ejecución del encargo que pudiera determinar su falta de objetividad en la emisión de los informes de tasación, rehusando su realización, y en caso de duda, consultando la eventual existencia y/o alcance de una posible causa de incompatibilidad con el Responsable del Control de Cumplimiento de este Reglamento, referido en el apartado 7.1.
- j. No actuará para dos o más partes con intereses contrapuestos, salvo que Balkide resuelva previamente la eventual inexistencia de un conflicto de interés. A dicho efecto, comunicará al Responsable de Resolución de Conflictos de Interés de Balkide, cualquier supuesto de conflicto de interés que aparezca o se haga evidente durante la ejecución del encargo realizado por Balkide (por ejemplo 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 solicitud de emisión de una valoración al servicio de parte interesada y coetáneamente como experto o perito independiente en un mismo asunto, la solicitud reiterada de tasaciones con un mismo objeto y diferentes solicitantes ...).

- k. Para constancia y prevención de posibles situaciones futuras de incompatibilidad, deberá formular por escrito y mantener actualizada una declaración en la que consten y se detallen las vinculaciones a que se hace referencia en el apartado 5.1.3 de este Reglamento.

## 5. Cumplimiento de régimen de incompatibilidades

- a. Incompatibilidad de los Tasadores que elaboran los informes de tasación.

Sin perjuicio de lo establecido en otras normas específicas, los Tasadores que presten servicios a Balkide consistentes en la elaboración de informes de tasación 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:

- 1) 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.
- 2) 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 sean Accionistas de Control o ejerzan o puedan ejercer una Influencia Significativa.
- 3) Aquellos que sean propiedad de instituciones de inversión colectiva inmobiliarias o fondos de pensiones en las que tengan inversiones, cualquiera de las personas mencionadas en la letra anterior.
- 4) Aquellos que se ubiquen en el municipio en el que el profesional preste servicios en el Ayuntamiento (u otra entidad de carácter administrativo), siempre que su cargo se encuentre vinculado con la concesión de licencias o gestión de inmuebles.
- 5) Aquellos cuya valoración vaya a tener efectos sobre terceros, cuando el profesional tiene otras relaciones comerciales con el solicitante que ha encargado la valoración, o cuando él, sus familiares hasta segundo grado de consanguinidad o afinidad o sociedades propiedad de los mismos, estén interesados de cualquier forma en la valoración del inmueble por otras razones.

- b. Incompatibilidad de los Técnicos de Visado que controlan los informes de tasación.

Los Técnicos de Visado deberán abstenerse de supervisar las valoraciones de los bienes, empresas o patrimonios siguientes:

- 1) Aquellos en los que hubiese participado elaborando el informe.

2) Aquéllos sobre los cuales estén interviniendo profesionalmente mediante la formulación de un proyecto o mediante la dirección o colaboración en la dirección de las obras.

3) Aquéllos que pertenezcan al Técnico de Visado, a sus familiares hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad o a sociedades en las que dichas personas ejerzan el control.

4) Aquéllos que sean propiedad de instituciones de inversión colectiva inmobiliarias o fondos de pensiones en las que tengan inversiones, cualquiera de las personas mencionadas en la letra anterior.

5) Aquéllos cuya valoración vaya a tener efectos sobre terceros, cuando el profesional tenga otras relaciones comerciales con el solicitante que ha encargado la valoración o cuando él, sus familiares hasta segundo grado de consanguinidad o afinidad o sociedades propiedad de los mismos, estén interesados de cualquier forma en la valoración del inmueble por otras razones.

- c. Incompatibilidad de los Técnicos de Visado vinculados a Balkide, que controlan los informes de tasación

Sin perjuicio de las incompatibilidades referidas en los apartados anteriores que serán de aplicación también a los Técnicos de Visado vinculados a Balkide, éstos últimos en cumplimiento del RD 775/1997, no podrán prestar sus servicios como tasadores en ningún servicio o sociedad de tasación distintos de Balkide.

- d. Incompatibilidades específicas para Tasadores que tengan la condición de accionistas de Balkide, miembros del Consejo de Administración, miembros de su Comité de Dirección o Directores.

Sin perjuicio de las incompatibilidades referidas en apartados anteriores, cuando un accionista, miembro del Consejo de Administración, miembro del Comité de Dirección o Director de Balkide preste además servicios como Tasador o Técnico de Visado de Balkide, vinculado o no, el Consejo de Administración podrá establecer, en atención a las funciones que desarrolle para la sociedad diferentes a la emisión de informes de tasación, incompatibilidades adicionales a las relacionadas de forma genérica en los apartados anteriores.

En cualquier caso, las tasaciones asignadas a las personas referidas deberán tramitarse por los cauces ordinarios de asignación y visado de tasaciones.

## 5. CONFLICTOS DE INTERÉS Y RESOLUCIÓN DE LOS MISMOS

El cumplimiento del deber de independencia es esencial en el ámbito de actuación de Balkide para garantizar al cliente solicitante del informe de tasación y a terceros frente a los que se vaya a hacer valer la tasación emitida, un servicio de tasación riguroso, veraz y objetivo.

A dicho efecto, este Reglamento describe las situaciones que determinan la existencia de un conflicto de interés, y las pautas de actuación que ante la constatación del mismo deben

seguir las Personas Sujetas a este Reglamento, estableciendo asimismo mecanismos que tratan de evitar la generación de dichos conflictos y su resolución.

## **5.1 IDENTIFICACIÓN DE CONFLICTOS DE INTERÉS**

**5.1.1** Se entenderá que existe conflicto de interés cuando se verifique cualquier circunstancia que pudiera llevar a las Personas Sujetas a favorecer o perjudicar, en menoscabo de la objetividad de la tasación, los intereses específicos del cliente solicitante del informe o de terceros.

Para identificar los conflictos de interés que puedan surgir al prestar servicios de tasación, se tendrá en cuenta si las Personas Sujetas:

- a. Tienen vinculaciones económicas, familiares, profesionales o de amistad o enemistad manifiesta con el solicitante de la tasación que puedan determinar la existencia de un interés en modificar el resultado de la valoración.
- b. Tienen intereses vinculados al bien objeto de la tasación que puedan determinar la existencia de un interés en el resultado de la tasación, en menoscabo de la objetividad de la misma.
- c. Cuentan con incentivos de cualquier tipo que puedan determinar la existencia de un interés en el resultado de la tasación, en menoscabo de la objetividad de la misma.

**5.1.2** También existirá conflicto de interés cuando se verifique la existencia de intereses contrapuestos entre dos o más clientes solicitantes de un informe de tasación sobre un mismo inmueble si no se cuenta con el consentimiento expreso de los clientes para asesorar de forma paralela a ambas partes.

**5.1.3** Balkide dispone de un aplicativo informático que alerta automáticamente de la existencia de una incompatibilidad relacionada con la solicitud de tasación de una persona física o jurídica vinculada con los miembros del Consejo de Administración, del Comité de Dirección y de los Tasadores que colaboran en la emisión de los informes de tasación.

Los miembros del Consejo de Administración, del Comité de Dirección, los Tasadores y los Técnicos de Visado, deberán cumplimentar los datos que a dicho efecto les solicite Balkide, en relación con sus vinculaciones familiares, económicas y profesionales. Los datos facilitados serán incorporados en la base de datos generada al efecto.

## **5.2 RESOLUCIÓN DE LOS CONFLICTOS DE INTERÉS**

La existencia de un conflicto de interés puede determinar bien la adopción de medidas para que el conflicto de interés no afecte a la objetividad del informe de tasación o bien la obligación de Balkide de rehusar la realización del informe de tasación, en especial en los supuestos contemplados en el apartado 4.1.1 de este Reglamento.

Todas las Personas Sujetas deberán comunicar cualquier conflicto de interés del que tenga conocimiento al Responsable del Control del cumplimiento del Reglamento al que se hace referencia en el apartado 7 siguiente. Los miembros del Consejo de Administración comunicarán la existencia de los conflictos de interés de los que tengan conocimiento al Presidente del Consejo de Administración.

Notificada la existencia de un conflicto de interés, el Responsable de la resolución de los conflictos de interés a los que se refiere el apartado 7 siguiente, adoptará las medidas necesarias para evitarlo, y si ello no fuera posible, se denegará la prestación del servicio.

La existencia de conflictos de interés y su resolución se analizará para cada caso específico y en atención a las circunstancias que se verifiquen en cada momento.

La medida en que las diversas situaciones que se verifiquen puedan comprometer la objetividad del valorador, dependerá de las circunstancias de cada caso; 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.

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.

Si la divulgación de la causa de la amenaza puede contribuir a resolver o mitigar el conflicto de interés, se deberá tener cuidado de no incumplir el fundamental 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.

Si se 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 Balkide.

## **6. CONFIDENCIALIDAD Y SECRETO PROFESIONAL**

### **6.1 INFORMACIÓN SUJETA A DEBERES DE SECRETO Y CONFIDENCIALIDAD**

**6.1.1** Todas las Personas Sujetas garantizarán el cumplimiento más estricto del secreto profesional y confidencialidad tanto de las informaciones que le sean facilitadas por los clientes como del resultado de la tasación. La obligación incluye mantener la confidencialidad de la información revelada incluso por los potenciales clientes.

**6.1.2** Todas las Personas Sujetas mantendrán la absoluta confidencialidad de los datos, informes, cuentas y demás información a las que tengan acceso en el ejercicio de sus funciones en relación con las actividades de Balkide y la de sus clientes, empleados, proveedores y otros colaboradores.

Sólo podrán revelar dicha información con autorización expresa de Balkide o cuando actúen en cumplimiento de una resolución judicial o disposición legal que expresamente obligue a desvelarlos.

**6.1.3** Asimismo deberán sujetarse a la más estricta confidencialidad en la utilización del conocimiento interno. Balkide conserva en todo momento la propiedad intelectual e industrial de los programas y sistemas informáticos, manuales, cursos, estudios, informes, etc. creados, desarrollados o perfeccionados por sus técnicos, sin que puedan ser utilizados los mismos para fines personales o de terceros o valerse de ellos para obtener beneficio o lucro.

**6.1.4** En especial, todas las Personas Sujetas garantizan la total confidencialidad de los datos de carácter personal a los que tengan acceso en el desarrollo de las funciones realizadas para Balkide o de los servicios prestados a la misma, ya sean de clientes, empleados, proveedores, colaboradores o terceros.

**6.1.5** Salvo que específicamente se señale, se considerará información confidencial, toda la información a la que las Personas Sujetas tengan acceso en el desarrollo de las funciones o servicios que realicen a Balkide, salvo que dicha información sea de acceso general a terceros no vinculados a la sociedad.

## **6.2 DURACIÓN DE LOS DEBERES DE SECRETO Y CONFIDENCIALIDAD**

**6.2.1** Los deberes de secreto y confidencialidad recogidos en los apartados anteriores, se mantendrán vigentes de forma indefinida después de que finalice la vinculación de las Personas Sujetas con el cliente, proveedor o colaborador de Balkide, o de ésta última con sus empleados o profesionales externos vinculados por contrato mercantil.

**6.2.2** Finalizada la relación, Balkide y las Personas Sujetas podrán utilizar la experiencia previa adquirida en sus relaciones con un nuevo cliente, proveedor o empleador. Sin embargo, no podrán usar o revelar ninguna información confidencial que hayan adquirido o recibido como resultado de una relación profesional o de negocios anterior.

## **6.3 OBLIGACIONES DERIVADAS**

**6.3.1** El principio de secreto profesional obliga a toda las Personas Sujetas a cumplir con las normas sobre secreto profesional contempladas en el artículo 11 del Real Decreto 775/1997, y en consecuencia no podrán revelar a terceros distintos de los clientes que solicitan una tasación:

- 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.

**6.3.2** Adicionalmente, el principio de confidencialidad exigido por Balkide a todas las Personas Sujetas, obliga a las mismas con carácter general, a abstenerse de:



- a. 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;
- b. y no utilizar información confidencial obtenida como resultado de relaciones profesionales y de negocio para su propio beneficio o el de un tercero.

## **6.4 REGLAS DE ACTUACIÓN**

**6.4.1** Las Personas Sujetas habrán de mantener la confidencialidad de la información dentro de la empresa u organización empresarial.

Las Personas Sujetas habrán de mantener la confidencialidad incluso en su entorno social, y estar alerta para no incumplir inadvertidamente esa obligación con colaboradores, amigos o familiares.

**6.4.2** Ni Balkide, ni los tasadores externos o personal laboral de Balkide, que por sus tareas tuviese acceso a información confidencial, podrá utilizar la misma en su provecho.

En consecuencia, queda prohibido expresamente para estas personas la adquisición de acciones o participaciones sociales de cualquier entidad para la que haya realizado alguna tasación o la adquisición del propio inmueble valorado, sin la autorización expresa del cliente.

Tampoco podrán adquirir acciones o participaciones sociales o inmuebles los familiares del valorador o empleado que haya intervenido en la tasación o hayan accedido a los datos de la misma hasta segundo grado de consanguinidad o afinidad.

## **6.5 SUPUESTOS EN LOS QUE LA INFORMACIÓN PUEDE SER REVELADA Y FORMA DE ACTUACIÓN**

**6.5.1** Supuestos en los que las Personas Sujetas podrá divulgar la información obligada a secreto o confidencialidad:

- a) Cuando la divulgación está permitida por la ley o está autorizado por el cliente o el empleador.
- b) Cuando la divulgación es requerida por la ley, como consecuencia, por ejemplo, de producción de documentos u otra presentación de pruebas en procedimientos legales; la divulgación a las autoridades públicas competentes, en especial al supervisor; la divulgación a las autoridades responsables de sancionar las infracciones.
- c) También puede haber un deber profesional o derecho de revelar, cuando no esté prohibido por la ley, por ejemplo (i) para cumplir con la revisión confidencial de calidad de una organización profesional o (ii) para atender la investigación que pueda llevar a cabo una organización de esa naturaleza, siempre que en ambos casos quede asegurada la confidencialidad de ese proceso (iii) para proteger los intereses profesionales de un valorador en el marco de un procedimiento judicial, o (iv) para cumplir con normas técnicas y requisitos éticos exigibles.

**6.5.2** Las Personas Sujetas, previamente a divulgar la información, analizarán si su divulgación está debidamente autorizada. En caso de duda, someterá la decisión al Responsable de Cumplimiento del Reglamento.

**6.5.3** A la hora de decidir sobre la procedencia de divulgar información confidencial, los factores relevantes a tener en cuenta incluyen los siguientes:

- a) Si los intereses de todas las partes, incluidos los de terceros, pueden ser afectados o perjudicados.
- b) Si toda la información es conocida o relevante.
- c) La calidad de la información, en cuyo caso deberá analizarse el tipo de información que puede divulgarse.
- d) El tipo de comunicación que se espera y a quién va dirigida.
- e) Si las partes a las que se dirige la comunicación son los destinatarios adecuados.

## **7. CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO**

Todas las personas Sujetas vienen obligadas al cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas en este Reglamento.

El Consejo de Administración de Balkide será el responsable de velar por el cumplimiento del Reglamento valiéndose a dicho efecto de un Responsable del Control y seguimiento del grado del cumplimiento del mismo.

### **7.1 RESPONSABLE DEL CONTROL DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO**

**7.1.1** La persona que ostente el cargo de Responsable del Departamento de Administración y Control será el Responsable del Cumplimiento del Reglamento siendo sus funciones las siguientes:

- a. Gestión y mantenimiento del aplicativo de control de incompatibilidades de Altos Cargos y Tasadores.
- b. Resolución de las cuestiones sobre incompatibilidades y conflictos de interés que se le planteen y no sean competencia del Consejo de Administración.
- c. Resolución sobre la procedencia de emisión de opiniones previas de valor y de las solicitudes de valoración solicitadas por empresas de su grupo económico.
- d. Seguimiento del grado de cumplimiento de las disposiciones previstas en este Reglamento.

**7.1.2** El Responsable del Cumplimiento llevará un archivo de los conflictos de interés planteados y de la resolución de los mismos, así como de las solicitudes de opiniones previas de valor.

**7.1.3** El Responsable del Cumplimiento deberá asimismo elaborar un informe anual que recoja un resumen de las incidencias más significativas que se verifiquen respecto al cumplimiento de las disposiciones del Reglamento. Dicho informe se elevará al Consejo de Administración para su conocimiento y supervisión.

## **7.2 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

**7.2.1** El Consejo de Administración de Balkide será el órgano responsable de velar por el cumplimiento de este Reglamento.

Anualmente analizará los informes que a dicho efecto le eleve el Responsable del Cumplimiento del Reglamento sobre las incidencias respecto al cumplimiento del Reglamento, adoptando en su caso las medidas y actuaciones que considere necesarias.

**7.2.2** El Consejo de Administración será asimismo responsable de dirimir los siguientes conflictos de interés:

Si los intereses de todas las partes, incluidos los de terceros, pueden ser afectados o perjudicados.

- a. Aquellos que el Responsable del Cumplimiento eleve a este órgano en atención a su complejidad o incidencia.
- b. Conflictos de interés e incompatibilidades en las que el afectado fuese un miembro del Consejo de Administración.

Si el conflicto de interés afectase directamente a cualquier miembro del Consejo de Administración, el mismo deberá abstenerse de opinar y de votar en la resolución de dicho conflicto

## **8. PENALIZACIONES**

Todas las Personas Sujetas a este Reglamento deberán cumplir el mismo. Las penalizaciones previstas en este apartado se entenderán sin perjuicio de la eventual reclamación de los daños y perjuicios que pudieran resultar de su incumplimiento así como de cualesquiera otras penalizaciones que se les pudieran imponer por el incumplimiento de obligaciones ajenas a este Reglamento.

### **8.1 MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

Se entenderán incumplimientos graves de los miembros del Consejo de Administración las siguientes actuaciones, siempre que se verifique que se han realizado de forma dolosa o por negligencia grave:

- a) Incumplir los requisitos de honorabilidad y de incompatibilidad recogidos en el apartado 4.2.1 de este Reglamento.
- b) Ejercer cualquier tipo de influencia o participar en cualquier tipo de decisiones que ponga en grave peligro la gestión sana y prudente de Balkide, actuando en contra de las políticas recogidas en el apartado 4.2.3. de este Reglamento para mantener una estructura organizativa interna que garantice la calidad y objetividad de los servicios de tasación.
- c) No evitar cualquier conflicto de interés que les afecte personalmente y que se pudiese generar en relación con cualquier inversión, operación comercial o

negocio en el que concurran con Balkide o con clientes de Balkide solicitantes de una tasación.

- d) Ejercer cualquier tipo de influencia relativa al desempeño de la concreta actividad de tasación o del resultado de la misma.
- e) Infringir de forma grave los deberes de confidencialidad y secreto, en especial si de dicha infracción se derivan perjuicios para los clientes de Balkide.

Los incumplimientos de carácter grave llevarán aparejada la penalización de cese del consejero. El resto de los incumplimientos se calificarán en atención a la gravedad, reincidencia, intención y perjuicios causados.

El Consejo de Administración trasladará a la Junta de Accionistas la información necesaria para que dicho órgano adopte las medidas oportunas.

## **8.2 MIEMBROS DEL COMITÉ DE DIRECCIÓN**

Se entenderán incumplimientos graves de los miembros del Comité de Dirección las siguientes actuaciones, siempre que se verifique que se han realizado con dolo o negligencia grave:

- a) Incumplir los supuestos de incompatibilidad recogidos en el apartado 4.2.1 de este Reglamento.
- b) Adoptar decisiones fuera del ámbito de las políticas establecidas por el Consejo de Administración y que perjudiquen de forma grave la calidad y objetividad de los servicios de tasación.
- c) No evitar cualquier conflicto de interés que les afecte personalmente, y que se pudiese generar en relación con cualquier inversión, operación comercial o negocio en el que concurran con Balkide o con clientes de Balkide solicitantes de una tasación.
- d) Ejercer cualquier tipo de influencia aprovechándose de su cargo que afecte a la actividad de tasación o al resultado de la misma.
- e) Infringir de forma grave los deberes de confidencialidad y secreto, en especial si de dicha infracción se derivan perjuicios para los clientes de Balkide.

El resto de los incumplimientos que no se hayan calificado como graves se calificarán en atención a la gravedad, reincidencia e intención, así como por perjuicios causados.

A los miembros del Comité de Dirección que tengan la condición de empleados laborales, las penalizaciones por el incumplimiento de este Reglamento se impondrán dentro del ámbito de Convenio Colectivo que les fuera de aplicación, así como a lo previsto en el Estatuto de los Trabajadores.

El Consejo de Administración adoptará las medidas que se consideren pertinentes en el ámbito de la relación laboral suscrita con el Miembro del Comité de Dirección.

Las penalizaciones podrán ir desde el despido disciplinario, suspensión temporal de empleo y sueldo y amonestación escrita o verbal.

### 8.3 OTROS EMPLEADOS DE BALKIDE

Se entenderán incumplimientos graves de los empleados de Balkide, siempre que se verifique que se han realizado de forma dolosa o por negligencia grave, las siguientes actuaciones:

De forma general para todos los empleados:

- a) Infringir de forma grave los deberes de confidencialidad y secreto, si de dicha infracción se derivan perjuicios para Balkide o para los clientes de Balkide.
- b) Colaborar activamente en la emisión de informes en los que de forma manifiesta se aprecie falta de veracidad.

Especiales para los Técnicos de Visado:

- c) Incumplimiento de los supuestos de incompatibilidad recogidos en el apartado 4.4.4. b de este Reglamento.

Las faltas cometidas por los empleados de Balkide se clasificarán atendiendo a su importancia, reincidencia e intención y de los perjuicios causados y las penalizaciones derivadas de su comisión se impondrán de conformidad con lo establecido en el Convenio Colectivo que les fuera de aplicación y de lo establecido en el Estatuto de los Trabajadores.

El Responsable del Cumplimiento informará a la Dirección General para que ésta pueda adoptar las medidas que se consideren pertinentes en el ámbito de la relación laboral suscrita con el empleado.

Las penalizaciones podrán ir desde el despido disciplinario, suspensión temporal de empleo y sueldo y amonestación escrita o verbal.

### 8.4 PROFESIONALES TASADORES EXTERNOS

Se entenderán incumplimientos graves de este Reglamento aquellos en los que se verifique que se han realizado de forma dolosa o por negligencia grave, las siguientes actuaciones:

- a) Incumplimiento de los supuestos de incompatibilidad recogidos en el apartado 4.4.1.a de este Reglamento.
- b) Infracción grave de los deberes de confidencialidad y secreto exigidos en este Reglamento, si de dicha infracción se derivan perjuicios para Balkide o para los clientes de Balkide.
- c) Elaboración de informes de tasación en cuyo contenido se aprecie de forma manifiesta falta de veracidad, falta de prudencia o cualquier otro incumplimiento grave de las normas de tasación que pueda causar perjuicio económico a terceros o a la persona a la que se presta el servicio.
- d) Reincidencia o la reiteración continuada en el cumplimiento de normas de tasación.

Los incumplimientos de carácter grave llevarán aparejada la penalización resolución del contrato de prestación de servicios suscrito con el profesional. El resto de los

incumplimientos se calificarán en atención a la gravedad, reincidencia e intención, así como al perjuicio causado y serán evaluadas por la Dirección General.

## **9. APROBACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO**

El presente Reglamento ha sido aprobado por acuerdo del Consejo de Administración de Balkide de fecha 31 de marzo de 2023, entrando en vigor el 1 de abril de 2023 coincidiendo con su publicación.

El presente Reglamento será actualizado para adaptarse a las exigencias derivadas de la aprobación de nuevas normativas que exigiesen una modificación o ampliación de su contenido, o si el Consejo de Administración lo considerase oportuno.

Al menos cada tres años, el Consejo de Administración revisará las posibles disfunciones que la aplicación del Reglamento pudiera revelar a lo largo del tiempo, adoptando las decisiones que para su corrección estimase necesarias.

Corresponde al propio Consejo de Administración interpretar y resolver las dudas que suscite la aplicación de este Reglamento, de conformidad con los criterios generales de interpretación de las normas jurídicas, así como con los principios y recomendaciones de buen gobierno corporativo y el espíritu y finalidad de los Estatutos Sociales.

## **10. PUBLICIDAD, SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA DEL REGLAMENTO**

Para que el presente Reglamento sea eficaz, es imprescindible que todas las Personas Sujetas lo conozcan, asuman y lo sepan aplicar. Con este objetivo, el Consejo de Administración adoptará los canales de información y capacitación que entienda necesarios para dar la correspondiente publicidad al mismo entre las Personas Sujetas, así como a las personas físicas o jurídicas que se considerase pudieran tener interés en el mismo.

A dicho efecto, el Reglamento y sus Anexos se publicarán en el Portal del Empleado de Balkide y se informará a todas las Personas Sujetas de su publicación, así como de la obligación de conocerlo y cumplirlo.

Corresponden al Consejo de Administración las competencias de vigilancia de las normas contenidas en este Reglamento, así como la verificación de su cumplimiento.

## **11. VIGENCIA**

El presente Reglamento tendrá vigencia indefinida.