

Los Tasadores Hipotecarios en España

Valor y precio: hacia unas tarifas¹ razonables

RESUMEN: *La actividad de especialista en valoración de activos inmobiliarios, en su faceta enfocada al mercado hipotecario regulado, presenta distorsiones debidas principalmente al abuso del contrato mercantil, dándose situaciones empresariales dentro de la condición laboral de falsos autónomos que enmascaran los costes profesionales reales y que generan un mercado imperfecto. Es fácil, en especial para los más jóvenes, perder la escala y confundir el importe de un salario laboral y la facturación de un autónomo. Se desarrolla un análisis pormenorizado de los costes profesionales específicos de la actividad, los salarios de convenios asimilables (incluso salario mínimo), costes de previsión social, etc. obteniéndose conclusiones que ayudan a correlacionar con claridad ambas situaciones laborales. Se propone para la actividad autónoma la definición de conceptos como **Salario Mínimo Equivalente**, **Facturación Mensual Equivalente**, **Coste Mínimo Hora Profesional**, que aporten claridad, rigor y un marco de referencia en el mercado.*

Unas tarifas basadas en los costes reales de producción

La tasación hipotecaria es un elemento significativo de la cadena de valor a la hora de tomar una decisión de compra o venta de un activo inmobiliario. Es también una excelente herramienta que informa no solo del valor, sino también de las características jurídicas y urbanísticas del inmueble. Además, desde la entrada en vigor de la Ley de Crédito Inmobiliario, es un derecho del ciudadano de cara a la obtención de un préstamo.

¹ ADVERTENCIA: En este documento se entiende en todo momento como "Tarifas" las que imponen de forma unilateral las sociedades de tasación a los profesionales especializados, que en la actualidad se encuentran muy por debajo de los costes de producción, y no las que podría poner el tasador al cliente, que naturalmente están sujetas a las reglas de la libre competencia, siempre que esta no pueda calificarse como desleal.

Para realizar una tasación, un profesional titulado (arquitecto, arquitecto técnico o ingeniero de la especialidad correspondiente), especializado en valoración inmobiliaria y con alta experiencia, visita personalmente la vivienda, certifica su superficie, levanta un plano, analiza con un alto conocimiento del mercado el activo, alimenta y depura de forma permanente las bases de datos de las sociedades de tasación, realiza las comprobaciones que exige la legislación (la más exigente de Europa) en cuanto a estado de ocupación, correspondencia real-registral y catastral, situación física, estado constructivo, situación urbanística, situación jurídica, estado de servidumbres y otros aspectos relevantes, emitiendo un informe que, además de determinar una serie de valores técnicos según la normativa, constituye una auditoria técnico-jurídica de los aspectos básicos del inmueble, que debe servir tanto para cualquier entidad financiera como para cualquier comprador interesado en el activo.

El precio medio que paga el cliente por un informe de tasación de una vivienda media se estima en 300 - 350 euros más IVA. ¿Qué parte de este importe parece razonable que le corresponda al profesional que lo realiza de forma íntegra? ¿Conoce el cliente a quién va a pagar lo que paga por un informe de valoración?

En este enlace se puede comprobar lo que dicen los CEOs de algunas SdTs sobre en qué consiste el trabajo del tasador: https://lnkd.in/d/rnb_Jn

El enfoque del presente trabajo se dirige al análisis de los elementos que inciden en la composición del coste del trabajo del tasador hipotecario colaborador de las sociedades de tasación homologadas por el Banco de España en la redacción de sus informes de valoración en el ejercicio libre de la profesión, cuyo contenido precisamente está regulado por ley.

Los costes asociados al trabajo de tasador ²

Se hace necesario analizar pormenorizadamente los procedimientos y la metodología de trabajo del tasador hoy en día, así como los tiempos y costes que suponen, de modo que se pueda orientar sobre el coste real de la hora de trabajo de un profesional autónomo con las titulaciones y experiencia requeridas para esta finalidad por la normativa vigente. De este modo nos preguntamos por:

² Según la definición de "tasador" como profesional competente, del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo.

- *¿Cuáles son realmente los costes de producción del tasador?*
- *¿En qué momento se puede decir que ofrecemos servicios por debajo de los costes? ¿Dónde está la línea que lo separa?*
- *¿Se pueden comparar los sueldos brutos de empleados con contrato laboral con la facturación anual de un contrato mercantil como autónomo?*
- *¿Qué relación debería haber entre ambos sistemas de contratación en cuanto a salario anual?*

El desempeño del trabajo profesional responde normalmente a diferentes sistemas particulares de producción. No obstante, la actividad del tasador está tan estrictamente regulada por la normativa, que exige que muchas de las comprobaciones – y en especial la visita al inmueble – sean realizadas de forma personalísima por el profesional, que es posible parametrizar sus costes (mayoritariamente los correspondientes a su hora de trabajo) de una manera analítica y objetiva. Vayamos por partes.

1. Análisis de los gastos profesionales

1.1 Asociados al trabajo del tasador autónomo

Para poder ejercer la profesión de tasador hipotecario es preciso de antemano disponer de un título habilitante conforme el RD 775/1997, y haber pasado los cursos de formación específica según la tipología de los inmuebles a valorar. Prescindimos aquí del análisis de estas cualificaciones dándolas por sobreentendidas y analizaremos los salarios que se pagan en el mercado a este tipo de profesionales en un apartado posterior.

En este apartado nos centraremos en los gastos profesionales en que los que se incurre derivados del ejercicio como profesional autónomo y señalamos los siguientes:

- **CUOTA COLEGIAL:** *Para ejercer la profesión en general y las tasaciones en particular como colaboradores autónomos es preciso estar colegiado en el colegio correspondiente. El coste medio de colegiación se mueve en una horquilla entre 240- 360 euros. Adoptamos para el cálculo una media de 270 euros año.*
- **SEGUROS PROFESIONALES:** *Los técnicos deben suscribir un seguro de responsabilidad civil que cubra los riesgos derivados de la actuación profesional. El importe del seguro anual para la actividad de valoración, depende de la cantidad a cubrir, y se mueve entre 277 euros anuales para los arquitectos técnicos y 352 euros anuales para los arquitectos. Adoptamos para el cálculo un importe medio de aproximadamente 315 euros año.*
<https://www.arquiparados.com/t910-cuanto-cuesta-colegiarse-como-arquitecto>
- **ESPACIO DE TRABAJO:** *La labor del tasador precisa de un espacio de trabajo suficiente para disponer de una mesa de trabajo y un equipo informático. Es preciso también levantar planos y manejarlos. La tendencia se orienta a disponer de un despacho profesional en el propio domicilio o bien compartir un estudio con otros profesionales. En cualquier caso, se trata de un gasto a tener en cuenta ya que, aunque al principio se pueda realizar en un rincón del domicilio, esta situación no es sostenible en toda una vida profesional.*
- *Se ha considerado para este análisis, el coste de un despacho adecuado a la actividad, de unos 15 m² útiles lo que, unido a un aseo, pequeño archivo u oficio y vestíbulo, suponen unos 25 m² construidos privativos. **Se estima para esta superficie mínima un coste unitario entre 10 – 20 eur/m², dependiendo de la ciudad en que se ubiquen, entre 250 – 500 euros/mes.** En la tabla resumen se ha considerado una cantidad media de 375 euros/mes en concepto de arrendamiento, si bien esta cantidad habría que corregirla al alza en ciudades como Madrid y Barcelona y a la baja en otras posiciones con menores precios.*
- *También es posible analizar la opción de compartir despacho con otros profesionales, en cuyo caso el coste individual es normalmente similar debido a que en estos casos es usual mejorar las prestaciones del mismo con una sala de reuniones y mejor representación. No se analiza la opción de despacho en propiedad dentro de la propia vivienda, si bien esta misma opción en alquiler puede mejorar algo esta cifra por las sinergias que se*

puedan producir con la vivienda. La mejora de costes proviene de que estos mismos 30 metros superpuestos a los de vivienda conllevan una ligera disminución del precio unitario de la renta del inmueble. No obstante, las repercusiones fiscales de los gastos asociados son más complejas que en el caso del alquiler de un despacho específico como lugar de trabajo.

- *No se tiene en cuenta el coste financiero de la fianza (2 meses), y tampoco el acondicionamiento inicial para la actividad específica que entendemos ya incluido en la renta adoptada. La amortización del mobiliario y equipo se considera en capítulo aparte.*

- **SUMINISTROS DESPACHO:** *Estimamos para las dimensiones indicadas, los gastos medios asociados al inmueble siguientes:*
 - Electricidad : 30 – 40 euros/mes
 - Calefacción o/y climatización: 60- 80 euros/mes
 - Agua: 5- 10 euros/mes
 - Comunidad e IBI: incluidos en la renta adoptada
 - Tasa de basuras: incluida en la renta adoptada.
 - Telefonía, internet: 60 - 70 euros/mes
 - Seguro de RC inmueble: 15- 20 eur /mes

Total gastos estimados asociados al despacho: **165 - 220 EUR/ MES.**

En este capítulo puede haber variaciones según la situación geográfica del despacho. Mientras que en posiciones con clima suave, los gastos de climatización pueden ser menores, en otras los costes del agua pueden ser mayores.

- **MATERIAL DE OFICINA.** *Cada vez el uso de papel y otros elementos de oficina es más reducido. Actualmente el capítulo significativo es el de tintas de impresora. El coste estimado en este capítulo en general es de 40-60 euros mes.*

En caso de que haya que imprimir algunos informes, el coste estimado según (<https://ipgrup.com/coste-por-copia/>) puede estar sobre 1,30 euros para una tasación de unas 25 hojas más el coste del papel. A una media de unas 30 tasaciones al mes unos 40 euros imprimiéndolas todas. Dada la tendencia actual a eliminar este capítulo, no se ha tenido en cuenta en el cuadro de resultados.

- **MOBILIARIO Y EQUIPO:** *Para el desarrollo de la actividad es preciso disponer de un equipo informático básico, impresora multifunción con escáner, medidor láser, un teléfono con cámara de fotos y pequeño material de oficina. El coste del equipo puede estar a partir de unos 1.500 euros, a*

amortizar en unos 5 años, lo que representan unos **25 euros/mes**. Respecto a mobiliario consideramos simplemente una mesa de trabajo, estantería archivo, sillón, y otros elementos menores, por un importe de unos 600 euros a amortizar en 10 años. Por lo que consideramos en este concepto un coste de amortización anual de **5 eur/mes**.

- **SOFTWARE:** En una estimación de costes profesionales debemos incluir la compra del software ofimático y de diseño gráfico. No es sostenible que este tipo de elementos tenga que ser de tipo "no oficial". El coste anual de compra y mantenimiento de los programas básicos (office y CAD) lo estimamos en 160 euros año, o de **13.5 euros mes**

*(Office 365 personal 69 € anuales, programa de CAD Draftsight, 99 eur año. €/año
https://www.draftsight.com/?int_campaign=3DS_Download_LearnMore&int_medium=internal&int_source=3dscom*

PROGRAMA ESPECÍFICO DE VALORACIÓN: Ciertas empresas no facilitan un programa de valoración propio y es preciso adquirir y mantener otros programas de mercado. A modo de ejemplo se indica el coste del programa de valoración más extendido entre las SdT: Tasa de Borsan mínimo 247 € <https://www.borsan.es/portals/0/FicherosWeb/Tarifas2019.pdf>

DESPLAZAMIENTOS. - Este concepto se puede abordar desde varios puntos de vista. Entendemos que la actividad de tasador es prácticamente inviable realizarla en transporte público. Por otro lado, también es posible su análisis por kilometraje, en función de una tarifa por kilómetro efectuado, y los km de desplazamientos reales. No obstante, el método más real para su cálculo es asumir que es preciso disponer de un vehículo propio, y consideraremos para ello el vehículo más económico del mercado.

- **VEHÍCULO:** Consideramos para este análisis la compra de un vehículo mínimo, de aproximadamente 10.000 euros, a amortizar en 10 años. El autónomo probablemente dispondrá de un coche de mayor capacidad para resolver funcionalmente sus necesidades personales y familiares, pero entendemos que esta actividad debería dar como para sufragar el coste de su propio desplazamiento sin tener que acudir a la amortización del coche familiar. Partimos del supuesto de una compra mediante leasing, de modo que el IVA sea compensable y en este caso sí se incluyen los costes de financiación. Aunque el leasing normalmente tiene una duración de 5-6 años máximo,

para este análisis lo extenderemos a 10 años, lo que supone aproximadamente unos **100 euros/mes**, (a un tipo de interés de aproximadamente el 4,5% incluidas comisiones). Esta forma de cálculo entendemos que arroja resultados inferiores a los que se obtendrían mediante un renting.

- **CONSUMOS DESPLAZAMIENTO:** según el número de tasaciones que se realicen al año, este concepto puede tener variaciones importantes. Estimamos un volumen medio ponderado de 30 tasaciones mensuales (entre 15 y 45 mensuales). Con una media de 15 km por visita, unos 450 km mensuales, a unos 0,25 eur/ km (combustible y mantenimiento, limpieza, itv, vehículo), **unos 65 euros /mes**.
- Estimamos **otros 25 euros mes**, en aparcamientos, peajes etc.

Esta cantidad se habrá de corregir al alza en posiciones en las que los pueblos a visitar se sitúen muy dispersos y alejados.

RELACIÓN HORAS REALES EMPLEADAS VS HORAS FACTURABLES

Según el estudio de CEIAM Cabré-Alegret para la Agrupación de Arquitectos Expertos Periciales y Forenses de Cataluña en 2008 (AEPFC), las horas facturables en relación con el total de horas necesarias para llevar a cabo la actividad son del orden del 80% (es decir, un 20% no facturable). Para llegar a esta conclusión, se tienen en cuenta los siguientes conceptos:

- Formación y reciclaje
- Tiempo contabilidad, administración, seguimiento de cobros, gestión estudio, tiempo para las obligaciones fiscales, o gestoría en su caso.

...

Para el presente análisis se ha considerado que la formación y reciclaje se producen fuera del horario normal de trabajo (si bien en muchas empresas se ofrece formación dentro del mismo) por lo que consideraremos un porcentaje inferior al indicado por CEIAM, no distribuible, del 10%.

Es decir, que el 10% del total de las horas de trabajo de un tasador profesional autónomo, no son distribuibles o aplicables a un trabajo en concreto, si bien son necesarias para la realización de la actividad profesional de forma autónoma.

En caso de no considerar este concepto en términos globales, habría que tener en cuenta los costes particularizados para cada uno de los conceptos anteriormente

relacionados, siendo el de gestoría para la elaboración de las declaraciones trimestrales un mínimo de 20 euros / mes. (COAAT de Alicante)

COSTE DE COLABORADORES

La propia mecánica del trabajo de tasación hipotecaria , al menos de forma teórica, dificulta disponer de colaboradores, ya que la mayoría de los trabajos a realizar son – por normativa y por mecánica operativa de las SdTs- de carácter personalísimo y no delegable. En el caso de profesionales que realicen simultáneamente otros trabajos distintos de valoración hipotecaria, habría posibilidad de colaboración o de disponer de ayudas en el estudio de tipo administrativo o técnico. Para el presente estudio no contemplamos este coste.

CUADRO RESUMEN GENERAL DE GASTOS

A partir de los datos anteriores, confeccionamos el siguiente cuadro:

COSTES ASOCIADOS A LA ACTIVIDAD					
Concepto	Unidad	Mínimo	Medio	Superior	Adoptado Año
Cuota colegial	euros / año	240	270	360	270 €
Seguros profesionales	euros / año	277	315	352	315 €
Espacio de trabajo	euros/mes	250	375	500	4.500 €
Suministros	euros/ mes	165	190	220	2.280 €
Material oficina y equipo	euros/ mes	70	80	90	960 €
Software y suscripciones	euros/ año	100	160	360	160 €
Programa valoración			no considerado		
Vehículo	euros/ mes	80	100	120	1.200 €
Consumo desplazamientos	euros/mes	80	90	160	1.080 €
Otros					
TOTALES			897		10.765 €

NOTAS:

- Los costes del espacio de trabajo varían significativamente según la localidad en la que se ubiquen, por lo que se habrán de corregir al alza o a la baja según las posiciones.
- Los costes de desplazamiento varían significativamente según la localidad y el perfil del tasador. Se deberán de corregir al alza en las situaciones más desfavorables, o bien corregir las tarifas resultantes mediante gastos de desplazamiento complementarios a partir de ciertos kilómetros.
- Dado que la mayoría de Sdts no es preciso costear el precio del programa específico de valoración, no se incluye en el cuadro resumen, si bien se habrá de tener en cuenta en las tarifas que resulten en las SDTS que lo exijan.

1.2 Aportaciones obligatorias a previsión social

- **SEGURIDAD SOCIAL o MUTUALIDAD:** Según los cambios introducidos recientemente en la cotización del régimen de autónomos la cuota mínima es actualmente de 230,15 euros mensuales, ya no es posible cotizar por el mínimo sino en función del tramo de cotización real en cada ejercicio. Existen bonificaciones para los primeros años de profesión, si bien la cualificación exigida para los tasadores hipotecarios contempla una experiencia mínima de 2 años de desarrollo profesional, por lo que no se tendrá en cuenta. La cuota a abonar en este concepto en estos momentos (año 2025) es del 31,3% sobre la base de cotización.

La cuota de autónomos cubre al trabajador por cuenta propia en caso de enfermedad común, accidente o enfermedad laboral, cese de actividad y formación. El desglose por conceptos es:³

- Contingencias comunes: 28.30%
- Contingencias profesionales (accidente de trabajo y enfermedad profesional): 1,3%
- Cese de actividad: 0,9%
- Formación profesional: 0,1%
- Mecanismo de Equidad: 0,70% (no)

Desde el cambio legislativo introducido por el RDL 13/2022, los autónomos han de cotizar por sus ingresos reales, por lo que **se considerará en este concepto el porcentaje establecido del 30,6%, sobre el rendimiento neto real sin tener en cuenta los tramos mínimos, de forma los efectos de las prestaciones de baja y otros beneficios sean similares a los de un empleado laboral.**

- **BAJA Y ACCIDENTES PROFESIONALES:** Al haberse establecido el nuevo sistema sobre la base de cotización real, no se considera imprescindible un complemento sobre la cobertura de la seguridad social, si bien es muy recomendable prever esta circunstancia con base en una información consciente del alcance de las coberturas.

³ <https://www.seg-social.es/wps/portal/wss/internet/Trabajadores/CotizacionRecaudacionTrabajadores/36537>

- **INDEMNIZACIÓN POR DESPIDO** *En el caso del ejercicio de la profesión en régimen libre o autónomo no se goza de la protección de la continuidad laboral de la que disfruta un empleado mediante la indemnización por despido. De esta situación se deriva que los contratos mercantiles que se establecen con los profesionales se pueden rescindir en cualquier momento por la empresa bajo cualquier excusa, simplemente dejando de asignar tasaciones al profesional con el que ya no se desea contar.*

Esta situación es la única ofrecida por las SdT, que en ningún caso ofrecen al tasador la posibilidad de trabajar por cuenta ajena. Este tipo de contratación puede provocar que tasadores que han trabajado más de 20 años para una SdT, se vean obligados a aceptar tarifas antieconómicas de algunos trabajos, para poder acceder a la recepción de otros y evitar que se prescindiera de sus servicios.

Entendemos por tanto que es necesario incluir este concepto en la determinación de los costes complementarios que igualen económicamente las dos situaciones analizadas, ya que se está partiendo de salarios de mercado que contienen este derecho. (Estatuto de los trabajadores: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-11430>)

-

Las cuantías en este concepto son:

- **Despido improcedente (Art 56):** 33 días de salario por año de servicio (...) hasta un máximo de 24 mensualidades
- **Salario diario:** salario anual bruto/ 365 días
- **Indemnización:** 33 días de salario por año trabajado
- **Ratio resultante:** $33/365 = 9,04\%$ del salario bruto, al año
- **Límite:** 24 mensualidades * 30 días = 720 días, /33 = 21,8 años.

2.- Análisis coste del trabajo de tasador

Analizamos en este apartado el “valor de mercado” de un trabajo similar al de tasador, en relación con la titulación exigida y la responsabilidad que conlleva la actividad. No disponemos de datos de tasadores que ejerciten su actividad mediante contrato laboral, por lo que nos aproximaremos por estas vías:

1. Coste medio de los empleados de las sociedades de tasación, según los datos publicados por el BdE.
2. Tablas salariales de los convenios sectoriales asimilables.
3. Otras informaciones.

ANÁLISIS DEL COSTE MEDIO DE LOS EMPLEADOS LABORALES DE LAS SDTS.

Según los datos estadísticos que publica anualmente el Banco de España en relación con la cuenta de resultados de las sociedades de tasación, y atendiendo a los últimos publicados desagregados de otros gastos consultados directamente al servicio de estadística del BdE tendremos:

AÑO	PLANTILLA nº empleados	GASTO PLANTILLA miles euros	GASTO MEDIO euros/año empleado	SUELDO ANUAL BRUTO Estimado (/ 1,32)
2014	1308	62511	47.791 €	36.206 €
2015	1389	63385	45.634 €	34.571 €
2016	1492	69401	46.515 €	35.239 €
2017	1668	72633	43.545 €	32.989 €
2018	1800	81581	45.323 €	34.335 €
2019	1753	86356	49.262 €	37.320 €
MEDIA 2014 - 2019			46.345 €	35.110 €

De la información pública analizada, resulta que el coste medio por empleado del conjunto de sociedades de tasación homologadas, alcanzó entre 2014-2019 una media de 46.345 euros anuales por trabajador. En esta cifra se encuentran incluidos los costes laborales de la empresa en concepto de personal. Se estima a estos efectos de comparación una relación coste empresa/bruto empleado de 1,32 de lo que se obtiene un sueldo bruto medio por empleado para este mismo periodo.

En conclusión, estimamos a fecha actual, un sueldo medio bruto por empleado de 35.110 euros anuales.

Entendemos que el coste de un tasador con contrato laboral, según esta vía de análisis, debería estar en esa media, dada la proporción de administrativos / directivos que entran en la composición de la misma.

ANÁLISIS DEL CONVENIO DEL SECTOR DE EMPRESAS DE INGENIERIA Y OFICINAS DE ESTUDIOS TÉCNICOS (27.02.23)⁴

Este convenio se encuentra actualmente vigente. El convenio intenta salvaguardar los derechos de los trabajadores en lo relativo a jornada laboral, vacaciones, permisos retribuidos, conciliación de la vida familiar y laboral, enfermedad y accidentes de trabajo, horas extraordinarias, dietas y desplazamientos, excedencias, etc, mientras que el contrato mercantil que las SdTs suscriben con el tasador lo equipara a una sociedad mercantil proveedora de servicios, aunque se trata de un único profesional al que el propio contrato obliga a ejercer su trabajo de forma personal sin poder subcontratarlo, como así lo exige la normativa y las propias mecánicas operativas de las SdTs contratantes.

El convenio del sector de empresas de ingeniería y oficinas de estudios técnicos es por su esencia asimilable al trabajo desarrollado por los tasadores en el ejercicio libre de la profesión por la titulación, el alcance técnico y la responsabilidad de su trabajo.

Reproducimos a continuación la tabla salarial, que contempla un plus de convenio y no incluye la antigüedad correspondiente que se evalúa aparte.

La estructura de niveles salariales es la siguiente:

Esquema del agrupamiento de los puestos de trabajo por grupo profesional y nivel salarial

Grupo profesional	Nivel salarial	Personal Técnico	Personal Administrativo
		Puestos de trabajo (relación no exhaustiva)	Puestos de trabajo (relación no exhaustiva)
I	1	INGENIERO; ARQUITECTO; DOCTOR; LICENCIADO; TITULADO 2.º Y 3.º CICLO UNIVERSITARIO; GRADUADO UNIVERSITARIO CON MÁSTER UNIVERSITARIO OFICIAL HABILITANTE O MÁSTER UNIVERSITARIO OFICIAL (MIN. 60 ECTS), CUANDO APORTE ESPECIALIZACIÓN Y COMPETENCIAS PROFESIONALES NECESARIAS PARA EL DESEMPEÑO DEL PUESTO DE TRABAJO. ANALISTA.	LICENCIADO; TITULADO 2.º Y 3.º CICLO UNIVERSITARIO; GRADUADO UNIVERSITARIO CON MÁSTER UNIVERSITARIO OFICIAL HABILITANTE O MÁSTER UNIVERSITARIO OFICIAL (MIN. 60 ECTS), CUANDO APORTE ESPECIALIZACIÓN Y COMPETENCIAS PROFESIONALES NECESARIAS PARA EL DESEMPEÑO DEL PUESTO DE TRABAJO.
	2	GRADUADO UNIVERSITARIO; INGENIERO TÉCNICO; ARQUITECTO TÉCNICO; APAREJADOR; DIPLOMADO UNIVERSITARIO; TITULADO 1er. CICLO UNIVERSITARIO.	GRADUADO UNIVERSITARIO; DIPLOMADO UNIVERSITARIO; TITULADO 1er. CICLO UNIVERSITARIO
II	3	TÉCNICO DE CÁLCULO O DISEÑO; PROGRAMADOR INFORMÁTICO.	JEFE 1.º ADMINISTRATIVO
	4	DELINEANTE-PROYECTISTA.	JEFE 2.º ADMINISTRATIVO
III	5	DELINEANTE, TÉCNICO 1.º; TÉCNICO MODELADOR BIM; TÉCNICO INFORMÁTICO.	OFICIAL 1.º ADMINISTRATIVO; TRADUCTOR E INTÉRPRETE NO JURADO DE UNO O MÁS IDIOMAS EXTRANJEROS
	6	TÉCNICO 2.º	OFICIAL 2.º ADMINISTRATIVO
IV	7	VIGILANTE/SUPERVISOR/INSPECTOR DE OBRA; AUXILIAR TÉCNICO.	AUXILIAR ADMINISTRATIVO; TELEFONISTA-RECEPCIONISTA
	8	AYUDANTE.	

La titulación exigida por la normativa para las tareas de valoración hipotecaria se corresponde con el Grupo Profesional 1, niveles salariales 1 y 2 de la tabla.

Según el convenio la tabla salarial para el año 2024 es de:

Año 2024

Nivel salarial	Tabla salarial art. 33		Plus convenio según art. 38 convenio - Euros	Total anual - Euros
	Mes x 14 - Euros	Anual - Euros		
1	1.869,33	26.170,62	2.493,50	28.664,12
2	1.409,34	19.730,76	2.493,50	22.224,26
3	1.358,99	19.025,86	2.493,50	21.519,36
4	1.245,94	17.443,16	2.493,50	19.936,66
5	1.113,26	15.585,64	2.493,50	18.079,14
6	959,14	13.427,96	2.493,50	15.921,46
7	926,96	12.977,44	2.493,50	15.470,94
8	926,21	12.966,94	2.493,50	15.460,44

Se prevén complementos trienales de con incrementos del 5% los 5 primeros, y del 10% los tres siguientes.

En resumen, para un trabajador de los niveles 1 y 2 y una permanencia media en la empresa de tres trienios (situación similar a la media de los tasadores externos) , tendríamos las siguientes cantidades:

Ingeniero / Arquitecto (2024) Nivel salarial 1 (base sin trienios)	28.664 €
Ingeniero técnico / Arquitecto técnico (2024) Nivel salarial 2 (sin trienios)	22.224 €
Ingeniero / Arquitecto (2024) Nivel salarial 1 (con 9 años empresa)	33.182 €
Ingeniero técnico / Arquitecto técnico (2024) Nivel salarial 2 (id)	25.727 €
MEDIA	29.455 €

OTRAS REFERENCIAS DE MERCADO

Según información aportada por profesionales que han desempeñado labores de validación en SdT, en el año 2013, el sueldo bruto anual de un técnico cualificado de

control podría situarse en los 32.000 euros (después de haber sufrido un recorte del 5% en 2012 a causa de la crisis que no se ha vuelto a recuperar después).

Por otra parte, consultada las informaciones de mercado que se desprenden de las empresas especializadas en contratación en el sector, las horquillas en las que se mueven los contratos son las siguientes:

Ingeniero / Arquitecto	25.000 €	42.000 €	30.000 €
Ingeniero técnico / Arquitecto técnico	23.000 €	39.000 €	28.000 €

SALARIO MINIMO INTERPROFESIONAL

El salario mínimo interprofesional desde enero de 2024 se sitúa en 1.134 euros/ mes * 14 pagas = 15.876 euros anuales.

Los costes laborales correspondientes a la empresa para el salario mínimo, en la actualidad del 31,98%, serían de 5.077,14 euros .

El coste total de un empleado con el salario mínimo sería pues de 20.953 euros anuales.

SALARIO MEDIANO Y MEDIO EN ESPAÑA

El salario medio se ha situado en el año 2022 (último periodo publicado por el INE) EN :

SALARIO MEDIANO 2022		22.383 €
SALARIO MEDIO NACIONAL	Según INE (2022)	26.949 €
	Según INE (2022) actividad M: Profesionales	30.948 €
	Según datos OCDE (2023)	30.237 €

Salario medio por comunidades autónomas (2021)

Es de señalar el gran diferencial entre distintas comunidades, alcanzando la horquilla un margen del +20 % respecto a la media en el caso del País Vasco, y del -

17,4% de Extremadura, muy relacionado directamente y principalmente con el coste medio de la vivienda en cada posición.

	Comunidad Autónoma	Salario bruto anual (€)
1	País Vasco	31.063,68
2	Madrid	29.512,58
3	Navarra	28.459,37
4	Cataluña	28.145,02
-	Media Nacional	25.896,82
5	Asturias	25.046,60
6	Aragón	25.011,55
7	Cantabria	24.470,70
8	Illes Balears	24.134,73
9	La Rioja	23.716,88
10	Castilla y León	23.564,33
11	Comunitat Valenciana	23.448,29
12	Galicia	23.305,86
13	Murcia	23.281,39
14	Castilla-La Mancha	23.234,55
15	Andalucía	23.154,99
16	Canarias	22.466,23
17	Extremadura	21.393,01

SALARIO ANUAL DE MERCADO ADOPTADO

A la vista de las informaciones recabadas, los sueldos anuales brutos para titulados (arquitecto superior o técnico, ingeniero de diversas especialidades) en la actividad de consultoría técnica asimilable a la exigida por la normativa vigente valoración inmobiliaria a los efectos de préstamos hipotecarios, y con la responsabilidad que se deriva de la misma, podemos situarlos conforme al convenio de empresas de ingeniería, (coherente con el resto de informaciones) **que pivota alrededor de una media de 30.000 euros, en una horquilla básica entre 25.727 y 33.182 euros brutos anuales, (según cualificación), y una horquilla amplia que abarcaría nuevos tasadores sin experiencia y tasadores con mayor cualificación y experiencia entre 22.224 y 42.000 euros anuales respectivamente, según los datos recabados.**

HORAS LABORABLES ANUALES.

Normalmente las horas laborables anuales máximas se fijan en los convenios colectivos, siendo en concreto en el del sector de empresas de ingeniería y oficinas de estudios técnicos, que utilizamos como referencia, de 1792 horas laborables máximas anuales (art. 22) . Además de este número máximo de horas anuales, se dispone de permisos retribuidos (art 24) por varios motivos, tales como 15 días naturales por matrimonio, 2 días por fallecimiento o enfermedad grave de familiar hasta segundo grado, 2 días más por desplazamiento en su caso, 1 día por traslado de domicilio, horas indefinidas para funciones sindicales, 1 hora al día en periodo de lactancia y otros conceptos como el cumplimiento de un deber inexcusable público o privado.

Dada la dificultad de cuantificar la probabilidad de estos acontecimientos, hemos considerado para este análisis la utilización de 1 día por estos conceptos y otros 2 días al año para asuntos propios (incluidas consultas médicas y similares no contempladas dentro de una baja por enfermedad) dentro de la jornada laboral.

Horas laborables anuales consideradas : 1792 (convenio citado) – 3 días año * 8 horas = 1768 horas anuales.

3.- Salario vs facturación anual equivalente

A partir de los datos recabados en relación con los gastos profesionales, seguridad social, y coste del trabajo para un supuesto laboral de la actividad de tasador, obtenemos las siguientes cantidades:

ADOPTADO PARA EL ANÁLISIS: CONVENIO INGENIERÍA + 3 trienios		nivel 2	nivel medio	nivel 1
		25.727 €	29.455 €	33.182 €
COSTE SEGURIDAD SOCIAL	30,60%	7.872 €	9.013 €	10.154 €
TOTAL COSTE LABORAL euros/año		33.600 €	38.468 €	43.336 €
RESUMEN COSTES		nivel 2	nivel medio	nivel 1
COSTE LABORAL		25.727 €	29.455 €	33.182 €
SEGURIDAD SOCIAL (aut)	30,60%	7.872 €	9.013 €	10.154 €
DESPIDO	<i>no considerado</i>			
COSTES ACTIVIDAD		10.765 €	10.765 €	10.765 €
TOTAL COSTE PROFESIONAL		44.365 €	49.233 €	54.101 €
Sin contar coste despido ni otros riesgos autónomo, ni ninguna clase de beneficio mei		1,72	1,67	1,63
Euros/hora (1768 hs/ año)	1768	25	28	31
Euros mes (10,18 meses útiles año)		4.358	4.836	5.314
<i>8 horas/día * 22 días laborables/mes= 176 horas/mes; 1792 horas/año / 176 horas/mes</i>		28	31	34

- **En definitiva: la facturación anual del tasador autónomo debería estar entre los 44.365 y 54.101 euros anuales, con una jornada de trabajo y unas vacaciones equivalentes a las de un asalariado, para poder situarse en línea con los costes equivalentes que supondría su desempeño para una empresa que lo contrate en régimen laboral por las mismas horas anuales de trabajo. En esta cifra no se incluye el derecho de indemnización por despido que tendría cualquier trabajador laboral.**
- **El coste hora de la actividad**, por tanto, para las 1.768 horas año de referencia indicadas a partir del convenio de ingenierías de Tecniberia, resultan de 28 eur/hora (horquilla básica entre 25 y 31 eur/hora). Esta cantidad se refiere a la hora neta efectivamente dedicada a la actividad. Si se ha de calcular el coste a facturar, se deberá incrementar en el concepto analizado en párrafos anteriores sobre costes de la actividad no distribuibles, evaluados al menos en un 10% , con lo que la hora media se situaría en torno a los 31 euros (horquilla básica entre 28 y 34 eur/hora para el segmento medio).
- **Facturación mensual equivalente**, teniendo en cuenta que un trabajador laboral dedica en la práctica 10,18 meses útiles al año, siendo el resto vacaciones y fiestas (8 horas/ día * 22 días laborables /mes = 176 horas/ mes; sobre 1792 horas año de convenio equivale a 10,18 meses “útiles”) **es de 4.836 euros**. Esto quiere decir que para alcanzar la facturación anual calculada, se debería facturar cada mes de trabajo 4.836 euros y compensar así los días laborables y pagas extras de un empleado. **Aunque parezca sorprendentemente alta (para la realidad de cada día del tasador autónomo), esta facturación es la que equivale a un salario bruto anual de 29.455 euros anuales (adoptado como media en el estudio), que vista de este modo no resulta realmente alta para un titulado especializado con casi 10 años de experiencia.**

EJERCICIO COMPLEMENTARIO: ¿CUÁNTO HABRÍA QUE FACTURAR PARA SUPERAR EL SALARIO MÍNIMO INTERPROFESIONAL- SMI ?

Es ilustrativo (y ciertamente sorprendente para los que aún no tienen la experiencia de ser autónomo) el cálculo de la facturación equivalente de un profesional autónomo respecto a un empleado laboral que percibe el salario mínimo. Con base en los mismos criterios analizados anteriormente, tendríamos en este caso :

SALARIO MÍNIMO EQUIVALENTE PARA UN AUTÓNOMO		
SALARIO MÍNIMO (2024)		15.876 €
SEGURIDAD SOCIAL (aut)	30,60%	4.858 €
COSTES ACTIVIDAD		10.765 €
TOTAL COSTE PROFESIONAL		31.499 €
Sin contar coste despido ni otros riesgos autónomo, ni " BI"		1,98
Euros/hora (1792 hs/ año)		17,58
	10,18	
REFERENCIA FACTURACIÓN MENSUAL	Euros brutos al mes: (/10,18)	3.094 €

Es fácil engañarse para un profesional al que le gusta desarrollar su trabajo, pero la realidad es tozuda y los números no se pueden doblegar: ¡para igualar las condiciones de un asalariado que perciba el SMI es preciso facturar más de 3.000 euros al mes!

O bien llevarlo al límite de la precariedad y trabajar en un reducto de la casa sin un espacio de trabajo apropiado. En este caso bastaría con facturar unos 2.600 euros, siempre que los desplazamientos necesarios para las visitas no superen significativamente la media:

SALARIO MÍNIMO EQUIVALENTE PARA UN AUTÓNOMO		SUPUESTO SIN ESPACIO DE TRABAJO
SALARIO MÍNIMO (2024)		15.876 €
SEGURIDAD SOCIAL (aut)	30,60%	4.858 €
COSTES ACTIVIDAD		6.265 €
TOTAL COSTE PROFESIONAL		26.999 €
Sin contar coste despido ni otros riesgos autónomo, ni " BI"		1,70
Euros/hora (1792 hs/ año)		15,07
	10,18	
REFERENCIA FACTURACIÓN MENSUAL	Euros brutos al mes: (/10,18)	2.652 €

4.- El precio real de la actividad

En el cuadro siguiente se refleja una situación media significativa, obtenida mediante encuesta entre los profesionales que pertenecen a la asociación de tasadores hipotecarios a nivel nacional. Para la finalidad del trabajo no profundizamos en el análisis pormenorizado de este aspecto. El resumen de la situación es que el tasador percibe aproximadamente un 22% del importe que paga el cliente final.

Adónde va el dinero del cliente (ejemplo significativo)	300,00 €	más iva
<i>tasación media de vivienda (un piso)</i>	363,00 €	iva incluido
IVA	63,00 €	21%
RAPPEL ENTIDAD (COMISIÓN DE RETROCESIÓN)	75,00 €	25%
COSTES OPERATIVOS SDT	116,64 €	39%
BENEFICIO NETO SDT	42,00 €	14%
TASADOR	66,36 €	22%

Con estos ingresos medios por informe, la facturación anual esperable (considerando una jornada laboral estándar y vacaciones y festivos según convenio de referencia) alcanzaría unos 23.644 euros anuales, ¡por debajo del SMI equivalente, que se situaría en unos 31.500 euros anuales, o bien si se prescindiera de un espacio de trabajo independiente, de unos 27.000 euros!

VOLUMEN DE TASACIONES MÁXIMO ESPERABLE

ENCUESTA ENTRE LOS ASOCIADOS

Número de tasaciones al mes	35
Ingreso por tasación	66,36 €
Ingresos mensuales	2.323 €
Ingreso anual esperable (jornada laboral)	23.644 € <i>(ratio 10,18)</i>

REFERENCIA:

SALARIO MÍNIMO (2024)	15.876 €
SALARIO MÍNIMO EQUIVALENTE	26.999 €

(modelo de gastos básicos calculado antes)

CONCLUSIÓN:

La facturación anual esperable para un tasador autónomo es inferior al salario mínimo equivalente, teniendo en cuenta el coste de la seguridad social y los gastos asociados de la actividad.

5.- El precio real de la actividad no se corresponde con el valor añadido por el profesional. Conclusiones.

*Las razones de esta distorsión **no pueden atribuirse sin más al mercado**, ya que el cliente en origen abona una cantidad muy superior a la que percibe el profesional que realiza el trabajo. Se trata en realidad de un mercado imperfecto que concierne a entidades financieras, sociedades de tasación y profesionales autónomos en el que las primeras, por la alta concentración del mercado, imponen condiciones (abusivas a nuestro entender) a las segundas, que a su vez (también de forma abusiva) por competencia desleal entre ellas repercuten al último eslabón de la cadena que carece de herramientas para poner unos límites razonables.*

Por otro lado, una deficiente legislación posibilita a las empresas la utilización de profesionales como falsos autónomos, como mecanismo de huida del derecho laboral.

*La eliminación de las tarifas colegiales se pretendía desde la Unión Europea como medida para favorecer la competencia en favor del consumidor final, pero después de 20 años de experiencia se comprueba un efecto perverso, que conduce a la precariedad de los profesionales en favor de empresas mercantiles intermediadoras. Esta tendencia de abuso se está agravando debido a la **implantación del trabajo en plataformas**. La legislación va corrigiendo estas distorsiones muy lentamente.*

*Celebramos la iniciativa de la Unión Europea en cuanto a la directriz de interpretación de la normativa de competencia (directiva Bolkenstein) que posibilita a los autónomos sin empleados la realización de acuerdos sectoriales en los que se determinen tarifas.^{5 6} Las palabras de Margrethe **Vestager**, vicepresidenta ejecutiva responsable de Una Europa Adaptada a la Era Digital y comisaria de Competencia son muy ilustrativas de la situación real de muchos profesionales.*

«Los trabajadores por cuenta propia sin asalariados en la economía digital y fuera de ella pueden no ser capaces de negociar individualmente buenas condiciones de trabajo y, por lo tanto, pueden enfrentarse a condiciones de trabajo difíciles. Unirse para hacer una negociación colectiva puede ser un poderoso instrumento para mejorar estas condiciones. Las nuevas Directrices tienen como objetivo ofrecer seguridad jurídica a los trabajadores por cuenta propia sin asalariados al aclarar en

⁵ https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/es/ip_22_5796

⁶ [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/PDF/?uri=CELEX:52022XC0930\(02\)](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/PDF/?uri=CELEX:52022XC0930(02))

qué circunstancias el Derecho de la competencia no se opone a que se esfuercen por negociar colectivamente un mejor acuerdo».

El colectivo subsiste renunciando a un espacio de trabajo digno; realizando la mínima aportación posible a la seguridad social establecida por la legislación, por la que se percibirá la pensión mínima en la época de jubilación; amortizando el vehículo familiar para los desplazamientos profesionales, sin derecho a baja por enfermedad, paro, indemnización por despido, sin disfrutar de vacaciones, ni fines de semana ni horarios de trabajo ni derecho a desconexión. En definitiva: se trata de trabajadores sin derechos.

El régimen de contrato mercantil al que están afectos carece de protección laboral y social. La actividad de tasador no es una actividad empresarial como tal, sino una actividad personalísima del trabajador (así lo establece la ley que lo regula, y así lo exigen las sociedades de tasación), cuya herramienta de producción es su hora de trabajo. Por tanto, ya se trate de un contrato mercantil o laboral, el sujeto del contrato es el mismo: una persona “física” que debe ser objeto de la misma protección social que cualquier otro trabajador.

Después de tantos años de mejora en el “contrato social”, de tanto recorrido en el “estatuto de los trabajadores”, resulta que existe una serie de colectivos que siendo tan trabajadores como los demás, quedan fuera de este término y por tanto de su protección.

No puede existir, según la legislación, una sociedad de tasación sin tasadores. La ley exige la existencia de al menos 10 tasadores. Según la información del Banco de España en 2019 existen 8.200 tasadores en el conjunto de las Sdts, frente a unos 1800 empleados laborales. Es decir, que los tasadores (los trabajadores esenciales de una sociedad de tasación) representan más del 80% de la masa laboral que emplea estas empresas.

Es preciso pues, y urgente, obtener un estatuto de los tasadores, o acuerdo de interés profesional (AIP) como trabajadores autónomos ligados a empresas de forma esencial para su funcionamiento.

En esta tarea hay muchas instituciones concernidas: El Banco de España , por su carácter supervisor de las sociedades de tasación y de las entidades financieras; la CNMC por su encomienda de vigilancia de las prácticas anticompetitivas y en especial de la contratación de trabajos por debajo de costes; el Ministerio de Economía y Empresa del que dimanan las propuestas legislativas que regulan el mercado hipotecario; el Ministerio de Trabajo, Migraciones y Seguridad Social, al que le competen las regulaciones laborales; los colegios profesionales de

arquitectos, arquitectos técnicos e ingenieros, a los que les compete velar por los derechos de sus colegiados, y por otra parte la sociedad en general a la que los tasadores ofrecen un servicio que ha de ser realizado con garantías de independencia, profesionalidad y calidad.

Enero de 2025⁷

AETH ■ Asociación Española de Tasadores Hipotecarios

⁷ Ponencia presentada en el Primer Congreso de Arquitectos Madrid, los días 6,7,8 de febrero de 2025, con el título “Hacia dónde va la profesión”