

Hacia unas tarifas razonables 2

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.

Para realizar una tasación, un profesional titulado (arquitecto, arquitecto técnico o ingeniero de la especialidad correspondiente) y 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 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, situación física, estado de la ITE, situación urbanística y catastral, emitiendo un informe de más de 20 páginas que debe servir para cualquier entidad financiera.

El precio medio que paga el cliente por un informe de tasación se estima en 300 - 350 euros. ¿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 nuestro trabajo:

<https://lnkd.in/d/rnb Jn>

Aunque la contratación de nuestros servicios por parte de las SdT's continúe siendo la que se pacte en cada momento por el profesional y la SdT correspondiente, sería deseable que como asociación pudiésemos orientar sobre los costes reales de producción de nuestros servicios. Esta orientación sobre costes mínimos, basados en el análisis de las operativas y tiempos de trabajo, deberían servir al menos para que los tasadores seamos conscientes de todos los elementos que componen el coste real a lo largo de la vida de un profesional titulado autónomo y poder tomar decisiones en consecuencia.

LOS COSTES ASOCIADOS AL TRABAJO AUTÓNOMO DE TASADOR

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:

- *¿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?*

Aunque es difícil y cada profesional tendrá su sistema particular de producción, pensamos que es posible responder a estas cuestiones de una manera analítica y objetiva, y que responda a lo que debería ser un profesional autónomo genérico, que ofrece a las SdT's su hora de trabajo y la infraestructura necesaria para ello. Vayamos por partes.

1. ANÁLISIS DE LOS GASTOS PROFESIONALES

ASOCIADOS AL TRABAJO DEL TASADOR AUTÓNOMO

Para poder ejercer la profesión de tasador hipotecario, es preciso de antemano disponer de un título habilitante para ello, 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- 300 euros. Adoptamos para el cálculo una media de 260 euros año.*
- **SEGUROS PROFESIONALES:** *Los técnicos debemos suscribir un seguro de responsabilidad civil que cubra los riesgos derivados de nuestra 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>

- **SEGURIDAD SOCIAL o MUTUALIDAD:** *La cuota mínima de autónomos es actualmente de 286,15 euros mensuales. Existen bonificaciones para los primeros años de profesión. No obstante los tramos de cualificación analizados como tasadores contemplan una experiencia mínima de 2 años de desarrollo profesional, por lo que no lo tendremos en cuenta. La escala analizada va incrementando proporcionalmente la aportación al sistema de seguridad social, en función de los ingresos percibidos. Como se está realizando una comparativa entre las condiciones laborales de un tasador autónomo, con las de un trabajador equivalente por cuenta ajena, debe tenerse en cuenta una cuota que sea proporcional a los ingresos percibidos, y que de este modo permita obtener una jubilación proporcional a dichos ingresos, tal y como percibiría un trabajador por cuenta ajena. La cuota a abonar en este concepto en estos momentos (año 2020) es del 30,3% sobre la base de cotización.*

Realizamos el análisis con base en un perfil autónomo no societario cuya base de cotización mínima es de 944.35 euros mes y la máxima de 4.070 euros, por lo que:

*La cuota mínima es de 286.15 euros mes * 12 meses y la máxima de 1233.20 euros * 12 meses.*

Esta 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:

Contingencias comunes: 28.30%

Contingencias profesionales (accidente de trabajo y enfermedad profesional): 1.1%

Cese de actividad: 0.8%

Formación profesional: 0.1%

<https://www.infoautonomos.com/seguridad-social/cuota-de-autonomos-cuanto-se-paga/>

No se han tenido en cuenta en este análisis las bonificaciones existentes actualmente en el primer periodo de cotización, ya que son irrelevantes a lo largo del desarrollo profesional de un trabajador hasta la jubilación.

Es común que los tasadores paguen la cuota mínima de autónomos toda su vida laboral, ya que la irregularidad de los ingresos y lo exiguo de estos en ocasiones, no permite reservar en este concepto importes mayores. Este

concepto comienza a tomar importancia en los profesionales de mayor edad, especialmente cuando se acerca la edad de jubilación.

El tener cubierta la jubilación es un derecho de todo trabajador. En las tablas que adjuntamos se ha considerado una aportación a la seguridad social proporcional a los ingresos netos considerados en cada tramo.

- **BAJA Y ACCIDENTES PROFESIONALES:** *Es conocido que los autónomos gozan de una salud de hierro, a diferencia del resto de los humanos, por lo que este capítulo no tiene mucho alcance. No obstante las cantidades percibidas de la seguridad social en caso de baja, no permiten compensar el descenso de los ingresos provocado por una ausencia total de actividad, por lo que para obtener unos ingresos asimilables a los de un trabajador por cuenta ajena en caso de baja médica (que mantiene su sueldo vía empresa o vía seguridad social en estas circunstancias), será necesaria la suscripción de un seguro de baja para autónomos, cuyo coste ronda los 65 euros mensuales, con una cobertura media de 100 euros diarios por día de incapacidad laboral temporal, cubriendo también fallecimiento e invalidez permanente absoluta.*
- **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 es 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, 50- 60 euros/mes*
- *Agua: 5- 10 euros/mes*
- *Comunidad e IBI: incluidos en la renta adoptada*
- *Tasa de basuras: incluida en la renta adoptada.*
- *Telefonía, Adsl: 60- 70 euros/mes*
- *Seguro de RC inmueble: 15- 20 eur /mes*

TOTAL ESTIMADO GASTOS ASOCIADOS AL DESPACHO: 160- 200 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 son mayores.

- **MATERIAL DE OFICINA-** *Cada vez es más reducido el uso de papel y otros elementos de oficina. Actualmente el capítulo significativo es el de tintas de impresora. El coste estimado por este concepto es de **60-80 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 escaner, 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:** *El desarrollo profesional debe permitir la compra del software ofimático y de diseño gráfico básico (ya que en la estimación de costes no se puede tener en cuenta la utilización de programas no oficiales). 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=3ds.com

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 0.15 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 Cabre-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 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)

CUADRO GENERAL DE GASTOS

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

GRUPO DE GASTOS	CONCEPTO	MÍNIMO	MÁXIMO	ADOPTADO	ADOPTADO	RESUMEN	
		MENSUAL	MENSUAL	MENSUAL	ANUAL	MENSUAL	ANUAL
1 COLEGIACIÓN Y SEGUROS	CUOTA COLEGIO (ARQUI - ARQU TEC)	23,08	29,33	26,25 €	315,00 €	124,58 €	1.495,00 €
	SEGURO RC, ASEMAS ETC	16,7	41,7	33,33 €	400,00 €		
	BAJA Y ACCIDENTES PROFESIONALES	50	75	65,00 €	780,00 €		
2 SEGURIDAD SOCIAL	30,3% SOBRE BASE DE COTIZACIÓN	555,5	1161,5	555,50 €	según la escala	555,50 €	6.666,00 €
3 ESPACIO DE TRABAJO Y CONSUMOS	ALQUILER DESPACHO	250	500	375,00 €	4.500,00 €	668,50 €	8.022,00 €
	SUMINISTROS DESPACHO	160	200	180,00 €	2.160,00 €		
	MATERIAL OFICINA Y CONSUMIBLES	60	80	70,00 €	840,00 €		
	AMORTIZACIÓN MOBILIARIO Y EQUIPO	25	35	30,00 €	360,00 €		
	SOFTWARE GENERAL	12	16	13,50 €	162,00 €		
	SOFTWARE VALORACIÓN (BORSAN)						
4 DESPLAZAMIENTOS	VEHICULO (VER SUPUESTO)			100,00 €	1.200,00 €	190,00 €	2.090,00 €
	COMBUSTIBLE, PEAJES, APARCAMIENTO, MANTEN	90	200	90,00 €	1.080,00 €		
5 OTROS	FORMACIÓN Y RECICLAJE	ESTIMADO EN UN 10% DE LAS HORAS TOTALES				- €	
	GESTIÓN OBLIGACIONES FISCALES AUTÓNOMO						
6 COLABORADORES	NO SE CONSIDERAN EN LOS TRAMOS BASICOS					- €	
TOTAL GASTOS						1.538,58 €	18.273,00 €

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.

2. ANÁLISIS DEL COSTE DEL TRABAJO DEL 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 (publicación 2014, con datos de 2013)

<https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/BoletinEconomico/14/Jul/Fich/be1407-art6.pdf>

DATOS BOLETÍN ESTADÍSTICO BANCO DE ESPAÑA 2014 E INFORMACIÓN BDE			
	Nº EMPLEADOS	GASTO PERSONAL (miles eur)	COSTE BRUTO EMPLEADO
2010	1624	67.863	41.788 €
2011	1577	67.762	42.969 €
2012	1422	62.825	44.181 €
2013	1303	59.343	45.543 €
2014	1308	62.511	47.791 €
2015	1389	63.385	45.634 €
2016	1492	69.401	46.515 €
2017	1668	72.633	43.545 €
2018	1800	81.581	45.323 €
2019		86.356	

De la información pública analizada, resulta que el coste medio por empleado del conjunto de sociedades de tasación homologadas, alcanzó en 2013 los 45.543 euros anuales. 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 1.45, (ver parte primera de este análisis, descontando los costes de local y otros no atribuibles directamente en el capítulo de personal, cuadro página 4) de lo que se obtiene un sueldo bruto medio por empleado de 31.409 en 2013

Según información recabada en el servicio de estadística del BdE, la evolución de 2014-2019 ha sido creciente en el concepto de gasto de personal total, si bien el salario medio resultante se ha mantenido en unas cifras similares, siendo actualmente de 45.323 euros/año trabajador.

En conclusión, estimamos a fecha actual, un sueldo medio bruto por empleado de 31.400 euros anuales.

Entendemos que el coste de un tasador con contrato laboral 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 (7.10.19)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/18/pdfs/BOE-A-2019-14977.pdf>

Este convenio se encuentra actualmente vigente. Se aprecian grandes discrepancias entre las exigencias requeridas en el mismo y el clausulado habitual contenido en los contratos mercantiles establecidos entre las SdT y los tasadores. 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 define al tasador equiparándolo a una sociedad mercantil, 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.

Para los licenciados y titulados en 2º y tercer ciclo universitario y analista, se sitúa en **25.728 euros anuales**.

ANEXO I

Tablas salariales y plus convenio para los años 2018, 2019 y 2020

Año 2018

	Niveles	Tabla salarial según art. 33		Plus convenio anual según art. 38 convenio	Total anual
		Mes x 14	Anual		
1	LICENCIADOS Y TITULADOS 2.º Y 3.º CICLO UNIVERSITARIO Y ANALISTA	1.687,02	23.618,28	2.109,69	25.727,97
2	DIPLOMADOS Y TITULADOS 1.º CICLO UNIVERSITARIO. JEFE SUPERIOR	1.253,16	17.544,24	2.109,69	19.653,93
3	TÉCNICO DE CÁLCULO O DISEÑO, JEFE DE 1.º Y PROGRAMADOR DE ORDENADOR	1.208,40	16.917,60	2.109,69	19.027,29
4	DELINEANTE-PROYECTISTA, JEFE DE 2.º Y PROGRAMADOR DE MAQ. AUXILIARES	1.107,87	15.510,18	2.109,69	17.619,87
5	DELINEANTE, TÉCNICO DE 1.º, OFICIAL 1.º ADMTVO. Y OPERADOR DE ORDENADOR	968,23	13.555,22	2.109,69	15.664,91
6	DIBUJANTE, TÉCNICO DE 2.º, OFICIAL 2.º ADMTVO., PERFORISTA, GRABADOR Y CONSERJE	834,17	11.678,38	2.109,69	13.788,07
7	TELEFONISTA-RECEPCIONISTA, OFICIAL 1.º OFICIOS VARIOS Y VIGILANTE	806,20	11.286,80	2.109,69	13.396,49
8	AUXILIAR TÉCNICO, AUX. ADMTVO., TELEFONISTA, ORDENANZA, PERSONAL DE LIMPIEZA Y OFICIAL 2.º OFICIOS VARIOS	750,38	10.505,32	2.109,69	12.615,01
9	AYUDANTE OFICIOS VARIOS	698,24	9.775,36	2.109,69	11.885,05

OE-A-2019-14977
 afe en <http://www.boe.es>

OTRAS INFORMACIONES 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). Esta información es coherente con lo obtenido como sueldo medio en las SdTs según la información facilitada al Banco de España, que se situaba en los 31.409 euros anuales.

Y finalmente como referencia para los cálculos posteriores:

- las bases de cotización mínimas que determina la seguridad social para los trabajadores son (para el caso de empleo laboral) :
 - de grupo 1 (ingenieros y licenciados) : 1.466.40 euros /mes *12 = 17.597 euros año

- *de grupo 2 (ingenieros técnicos, peritos y ayudantes titulados) :*
1.215.90 eur/mes * 12 = 14.591 euros / año.
- *El salario mínimo interprofesional a la fecha del presente estudio es de 13.300 euros /año.*

SALARIO ANUAL ADOPTADO (GASTOS PROFESIONALES APARTE)

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 situar en una media de 31.500 euros. Se ha adoptado este valor aproximadamente para el tramo III central del estudio (32.481), con segmentaciones por encima y por debajo con saltos del 20%, de tal modo que la media ponderada de los salarios resulta 31.500 euros año (teniendo en cuenta la proporción de técnicos estimada para cada banda) de acuerdo con la siguiente escala :

TRAMO	I	II	III	IV	V
EUR/AÑO NETOS (1)	21.124 €	25.348 €	30.418 €	36.502 €	43.802 €
EUR/AÑO BRUTOS	22.556 €	27.067 €	32.481 €	38.977 €	46.772 €
EUR/AÑO i COSTE LABORAL SS EMPRESA (2)	29.300 €	35.160 €	42.193 €	50.631 €	60.757 €

(1) *Deducida seguridad social a cargo del empleado 6.35%*

(2) *Incrementada seguridad social a cargo de la empresa 29.9%*

Para la obtención de los importes de cada tramo, se ha supuesto la proporción de técnicos siguiente:

TRAMO O ESCALA	ESTRUCTURA PONDERADA	SALARIO ANUAL	APORTACIÓN A LA MEDIA PONDERADA	VARIACIÓN ENTRE TRAMO		
I	15%	22.556 €	3.383 €			
II	35%	27.067 €	9.474 €	1,200		
III	25%	32.481 €	8.120 €	1,200		
IV	15%	38.977 €	5.847 €	1,200		
V	10%	46.772 €	4.677 €	1,200		
TOTAL Y MEDIA	100%	31.501 €				

Es de señalar que el tramo I adoptado para este análisis se encuentra por debajo del mercado en el convenio del SECTOR DE EMPRESAS DE INGENIERIA Y OFICINAS DE ESTUDIOS TÉCNICOS (7.10.19) citado, que cifra el mínimo en 25.727 euros brutos anuales, entendiéndose que el citado tramo se corresponde con los técnicos con menos experiencia .

Como se ha indicado en la primera parte del análisis, las mayores cualificaciones del tasador posibilitan la realización de trabajos de alta responsabilidad, que deviene en alto valor añadido en la facturación al cliente, por lo que se ha incrementado cada tramo en un 20% respecto del tramo anterior respectivo, entendiéndose que además de la superior cualificación, se incrementa asimismo en el concepto de antigüedad.

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>

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.

3.ANÁLISIS COSTE HORA TASADOR AUTÓNOMO.

Hemos visto por un lado los costes asociados al desarrollo del trabajo de forma autónoma de un tasador, y por otro los salarios laborales de mercado de profesionales del mismo ámbito de trabajo. Calcularemos ahora los costes por hora de trabajo resultantes, para lo cual graduaremos asimismo los costes en función de la escala o tramo de experiencia y cualificación del profesional (ver documento “hacia unas tarifas razonables 1” pag 3).

HORAS LABORABLES AÑO

Para trasladar el salario anual a coste hora, hemos tenido en cuenta las horas anuales estándar del calendario laboral.

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, (BOE 18.10.2019), 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.*

En conclusión:

		I	II	III	IV	V
COSTES SEGUROS RC Y COLEGIACIÓN		1.440	1.440	1.440	1.440	1.440
COSTES ESTUDIO Y SUMINISTROS		8.022	8.022	8.022	8.022	8.022
COSTES DESPLAZAMIENTO		2.090	2.090	2.090	2.090	2.090
OTROS COSTES Y COLABORADORES		-	-	2.200	3.300	4.400
TOTAL COSTES ASOCIADOS		11.552	11.552	13.752	14.852	15.952
SALARIO LABORAL NETO (BASE COTIZACIÓN)	N1	21.124	25.348	30.418	36.502	43.802
COSTES SEGURIDAD SOCIAL (30,3%)		6.401	7.680	9.217	11.060	13.272
COMPENSACIÓN INDEMNIZACIÓN DESPIDO (9,04%)		2.788	3.346	4.015	4.818	5.781
TOTAL COSTES TASADOR AUTÓNOMO (EUR/AÑO)		41.865	47.926	57.401	67.232	78.807
RELACIÓN INGRESO BRUTO / NETO (N1)		1,98	1,89	1,89	1,84	1,80
coste por hora de trabajo efectiva (1768 horas anuales)	1768	23,68	27,11	32,47	38,03	44,57
coste hora facturable : (90% de las reales empleadas)	0,9	26,31	30,12	36,07	42,25	49,53

COSTE HORA FACTURABLE DE UN TASADOR AUTÓNOMO, PARA OBTENER LOS SALARIOS DE MERCADO DE LA ACTIVIDAD:

El coste por hora resultante, a fecha 2020, se sitúa entre 26,31 y 49,53 euros/hora según la cualificación, experiencia y grado de responsabilidad del trabajo concreto del que se trate. (Ver notas página 9)

Por otra parte, para calcular la equivalencia entre el importe total bruto percibido por un profesional autónomo tasador, y el percibido por un tasador con un hipotético contrato laboral en igualdad de derechos es preciso dividir el importe bruto por 1.80 – 1.98 según la escala de la tabla anterior en la que se encuentre este.

CUADRO DE EQUIVALENCIA ENTRE COSTE HORA AUTÓNOMO EN RELACIÓN CON UN SALARIO LABORAL DETERMINADO:

ESCALA O TRAMO	I	II	III	IV	V
CONTRATO LABORAL					
EUR BRUTOS AÑO (CONTRATO LABORAL)	22.556 €	27.067 €	32.481 €	38.977 €	46.772 €
EUR NETOS AÑO	21.124 €	25.348 €	30.418 €	36.502 €	43.802 €
EUR/NETOS MES (14 PAGAS) SIN RETENCIONES	1509	1811	2173	2607	3129
CONTRATO MERCANTIL EQUIVALENTE					
COSTE HORA AUTÓNOMO : (EUR/HORA)	26,31	30,12	36,07	42,25	49,53

APARTADO COMPLEMENTARIO:

COSTE DE LA HORA FACTURABLE PARA OBTENER EL SALARIO MÍNIMO INTERPROFESIONAL (SMI):

Se analizarán en este apartado complementario el coste de referencia mínimo de la hora de trabajo correspondiente, ya no a la cualificación y responsabilidad del trabajo del tasador, sino al salario mínimo interprofesional.

costes mínimos autónomo:	11.018,00 €	
salario mínimo interprofesional:	13.300,00 €	
reserva indemnización despido	1.250,20 €	
total salario bruto anual equivalente	25.568 €	
horas anuales		1768
coste hora efectiva	14,46	
coste hora facturable (90%)	16,07	euros/ hora

Aunque este análisis tiene carácter de mínimo, se ha tenido en cuenta de la misma forma que en el análisis anterior el coeficiente de rendimiento del 0.9 dado que por muy exiguos que sean los honorarios, el escenario de aprovechamiento de un autónomo es el mismo.

COSTE HORA MÍNIMO PARA OBTENER EL SALARIO MÍNIMO (SMI):

Se obtiene por tanto que una facturación por debajo de **16,07 euros/hora** de trabajo, y una vez deducidos los costes fijos mínimos de un tasador autónomo, se encontraría por debajo del equivalente al salario mínimo interprofesional.

4. CONCLUSIONES

En la encuesta realizada en marzo de 2020 sobre las condiciones laborales del tasador en las tasaciones de cartera, se obtuvieron unos honorarios medios de 10,8 euros brutos/hora, muy por debajo de los honorarios equiparados al salario mínimo interprofesional calculados con anterioridad, lo que evidencia la precariedad laboral en los trabajos de tasador en la actualidad.

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. 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 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 el 82% de la masa laboral que emplean 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.

En documento aparte (“Hacia unas tarifas razonables 3” en elaboración) se analizarán los tiempos de realización de los informes, según la tipología de cada inmueble, con el objeto de obtener las tarifas correspondientes a los costes de producción de cada uno de ellos.

AETH - COMISIÓN ESTUDIO SITUACIÓN DE LA PROFESIÓN. TARIFAS

A 16 de junio de 2020

NOTA IMPORTANTE: *Cuando en este documento se emplea la palabra “TARIFA”, se refiere en todo momento a las tarifas que aplican de forma UNILATERAL las sociedades de tasación homologadas por el Banco de España, a los profesionales colaboradores.*

INFORME ENMARCADO EN LA PREPARACIÓN DE LA

PRIMER CONGRESO –ASAMBLEA

DE LA ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE TASADORES HIPOTECARIOS

AETH

Hacia unas tarifas razonables

- 1. Análisis de los costes laborales correspondientes a la empresa*
- 2. Análisis de los costes profesionales de los tasadores autónomos*
- 3. Propuesta de tarifas de las tasaciones (en preparación)*