

## La realidad en la que se encuentran los tasadores

El pasado 07 de octubre se ha publicado en la web de [elconfidencial.com](https://www.elconfidencial.com) un interesante artículo de R. Ugalde respecto a “Lo que no dice el Banco de España en su carta a los bancos: la bomba laboral tras el escándalo de las tasaciones”, donde “el mundo del dinero encierra claves de poder y de intereses que explican el sentido de muchas operaciones y movimientos. Ibx Insider ofrece pistas para entender a sus protagonistas”. Se refiere a la DENUNCIA DE LOS TASADORES. (<https://www.elconfidencial.com/mercados/ibx-insider/2024-10-07/bde-carta-tasadoras-bomba-laboral-3975528/>)

DENUNCIA DE LOS TASADORES

### Lo que no dice el Banco de España en su carta a los bancos: la bomba laboral tras el escándalo de las tasaciones

El mundo del dinero encierra claves de poder y de intereses que explican el sentido de muchas operaciones y movimientos. Ibx Insider ofrece pistas para entender a sus protagonistas

Por R. Ugalde

07/10/2024 - 05:00



Banco de España. (EFE)

*“La crisis desatada por la carta que el Banco de España (BdE) envió a las entidades, alertando sobre la falta de calidad e independencia de las tasaciones, es solo la punta del iceberg, bajo la que se esconde la verdadera montaña de hielo. Un gigante que, como tantos problemas del sector, arrastra sus pies de barro desde hace años y que, a raíz de la pandemia del COVID, estalló. Se trata de las precarias condiciones en las que trabajan los tasadores, el último eslabón, y el más débil, de ese rosario de irregularidades al que ha apuntado el BdE”.*

*“... se debe conocer es la diferencia entre las tasadoras, nombre con el que popularmente se conoce a las sociedades de tasación (SdT), que son las empresas acreditadas por el BdE para decir cuánto vale un inmueble, y los tasadores, que son los profesionales que realizan esos trabajos y que en su inmensa mayoría trabajan como falsos autónomos para estas compañías, según denuncia.”*

**Los motivos por los que finalmente se constituye la Asociación Española de Tasadores Hipotecarios, AETH**

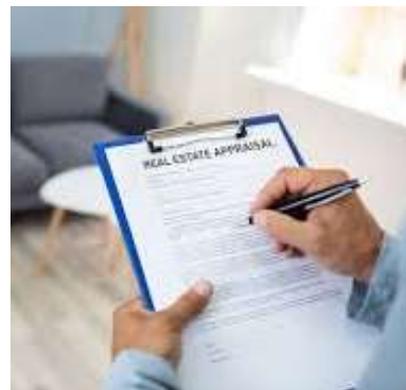
*“Cuando se confinó a todo el país, el colectivo de los tasadores vivió un doble drama: uno económico, al ser mayoritariamente autónomos que necesitan trabajar para facturar, y en aquel momento se desplomó la actividad, y otro de salud, porque la poca carga de trabajo que había exigía entrar en viviendas de desconocidos en un momento de gran incertidumbre. Aquella traumática experiencia los llevó a decir basta y a constituir **la Asociación Española de Tasadores Hipotecarios (AETH)**, plataforma que desde hace cuatro años trabaja para denunciar la progresiva precarización de este sector, algo que afecta de lleno a la calidad e independencia de las tasaciones.”*

*“La AETH está formada actualmente por unos 1.100 profesionales, de los que aproximadamente el 30% son arquitectos, el 60% arquitectos técnicos y el 10% restante ingenieros agrónomos, peritos agrícolas, ingenieros industriales y economistas.*

Muchos de estos profesionales trabajan en sus respectivos despachos o empresas y, cuando la SdT con la que colaboran les requiere para realizar una tasación, acuden, ejecutan el trabajo y cobran por él. Este sistema ha permitido históricamente tener la flexibilidad necesaria para adaptar la fuerza laboral a un mercado tan irregular y sometido a los ciclos como es el residencial.”

### ¿Qué se quiere transmitir mediante la AETH?

“Lo que durante casi 30 años fue una salida profesional viable y digna, desde hace algunos años, carece de la más mínima protección laboral y social. Muchas de las tarifas ofertadas, cuando existen, cubren escasamente el salario mínimo interprofesional equivalente. En ocasiones, el técnico desconoce a priori los honorarios de los trabajos encargados por la SdT hasta que no está terminado y entregado. Se aplican descuentos unilaterales, se anulan informes terminados y recibidos por la SdT y se exigen unos plazos irreales. Se suplanta la firma del tasador sin su consentimiento, y un sinfín de irregularidades que hemos recogido exhaustivamente en un documento específico”, denuncian en un documento al que ha tenido acceso este medio.



### Los inicios de la AETH no han sido fáciles y las conversaciones con los sectores implicados tampoco:

“Para dar carta de naturaleza a sus reclamaciones, la AETH ha estado elaborando informes donde se ponen negro sobre blanco sus condiciones laborales, y el impacto que tienen en la calidad de las tasaciones. Unos trabajos que han hecho llegar al BdE, la Asociación Española de Banca (AEB) y la Comisión Nacional del Mercado y de la Competencia (CNMC) en diferentes reuniones que han mantenido con ellos, encuentros que parecen haber dado su primer fruto con la ya famosa carta del supervisor financiero.”

### Ante las negativas y poca colaboración encontrada, no queda más remedio que adoptar otras medidas:

“Lejos de conformarse con lo conseguido, los tasadores preparan una nueva ofensiva: **una denuncia ante la Inspección de Trabajo por sus condiciones laborales y una reclamación ante la CNMC**. Con el organismo presidido por Cani Fernández Vicién tuvieron ya un encuentro el pasado abril, justo antes de que el BdE pasara a la acción, en el que la AETH presentó un informe de manifiesto. En él, apuntaba a las entidades financieras que cada vez son menos y ejercen un abuso de posición dominante sobre las sociedades de tasación que, a su vez, repercute sobre los tasadores que, al ser el eslabón más débil, sufren las consecuencias.”

### ¿Por qué se considera precaria su situación laboral? El artículo lo detalla muy claramente:

Según los datos que maneja AETH, la facturación media de un tasador al año es de unos 25.000 euros para 2.081 horas de trabajo y el rendimiento bruto medio es de 12,69 euros hora, antes de descontar seguridad social y gastos. Una cifra que dista mucho de los entre 25 y 50 euros, según cualificación, que desde la asociación dicen que se debería cobrar para poder sacar un salario digno y cubrir todos los costes que debe asumir un tasador (colegiación, seguro de responsabilidad civil, cotización a la seguridad social, gastos de despacho, desplazamiento, materiales, etc.).



Detrás de esta precarización de sus condiciones laborales hay un rosario de motivos, aunque puede resumirse en los tres vértices de un triángulo maldito: el superior, son las comisiones que cobran las entidades financieras, que como mínimo se quedan con un 20% de cada tasación, mientras que los dos inferiores se los reparten entre los mayores ratios de rentabilidad que piden los fondos de capital riesgo, que han ido comprando las SdT, y las crecientes exigencias que impone la regulación a estos trabajos, o que incrementa los costes.”

### Qué parte de lo que paga el cliente llega al tasador.

“En este contexto, según denuncia la AETH, la cuenta se ha ajustado cercenando los ingresos de los tasadores. Según su análisis, en los últimos 20 años, la parte que llega al tasador desde lo que paga el cliente, el particular que pide una hipoteca, se ha ido reduciendo en las últimas décadas, pero se ha acelerado desde el año 2000, cuando era un 58% frente al 30% actual.”

## ¿Qué ganan las SdT?

*“En paralelo, las rentabilidades de las SdT han ido subiendo hasta situarse en ratios del 15% de media e, incluso, llegando a ser superiores a las épocas del boom inmobiliario. También los bancos han sabido exprimir su posición premiando a quienes les conceden mayores comisiones o les ofrecen tarifas más bajas, dos caras de una misma moneda, ya que, por cualquiera de los dos caminos, el neto que queda para el tasador es menguante.”*

## Progresiva precarización: arrastrada desde hace muchos años:

*“El sistema laboral empleado por todas las SdT, históricamente, se ha basado en la contratación de tasadores como profesionales autónomos en régimen de contrato mercantil. Estos profesionales representan el 80% de la fuerza laboral de una industria donde la realidad es que apenas hay plantilla fija, con contrato laboral, y que los trabajadores que sí ocupan una de estas sillas se dedican, fundamentalmente, a supervisar los trabajos realizados por los tasadores autónomos.*

*En los años 80, a estos profesionales les correspondía aproximadamente un 70% de los ingresos que abonaba el particular que iba a comprar una vivienda y pedía una tasación, mientras que la sociedad se quedaba el 30% restante en concepto de gastos de gestión de distinto tipo y por aportar las herramientas informáticas necesarias para realizar el informe conforme a lo dictado por el BdE. Ahora, la proporción es justo la inversa.”*

## Pongamos la guinda al pastel:

*“Para hacerse una idea de hasta qué punto se ha pervertido el sistema, basta con tomar la referencia de tasación hipotecaria tipo, que suele oscilar en torno a los 300 euros. De esta cantidad, que paga el particular que se va a comprar una vivienda, el banco cobra una comisión (...) del orden de 90 euros. Sobre los 210 restantes, la SdT se queda el 70% y el tasador un 30%, es decir, unos 65 euros. Un desigual reparto que bancos y tasadoras han llevado al límite, pero sin querer perder ellos su vía de ingresos, lo que ha derivado en una batalla donde las víctimas han terminado siendo los trabajadores, que son cautivos de este sistema para poder trabajar.”*

---

## Agrupaciones de tasadores en los colegios profesionales



*Animamos a los colegiados y a sus respectivos colegios a formar agrupaciones de tasadores que posibiliten, en primer lugar y con la difusión necesaria, identificar con precisión el colectivo afectado. Y en segundo lugar establecer los mecanismos necesarios para que de esas agrupaciones puedan llegar las inquietudes y propuestas a los consejos superiores de los diferentes colegios concernidos (Arquitectos, Arquitectos Técnicos, Ingenieros Agrónomos e IT Agrícolas, sobre todo).*

*En el caso de los Arquitectos, el CSCAE dispone de la UAPFE en la que participan las diversas agrupaciones de peritos de los colegios de arquitectos y en la que los tasadores pueden estar integrados. De este modo se podrían establecer las bases para una actuación verdaderamente “colegiada”, con una visión integral sobre la profesión que, si bien es transversal, precisa actuaciones colectivas, informadas, serias y unificadas.*

---

## Contacto

**Enlace de preinscripción AETH :**

<https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSdyHoGTWnisend3VQ0RZNM4fyvTvw6wP2e3p-tKsNOdu0ZkA/viewform>

O bien: <https://lnkd.in/gPz8ygn>

Linkedin: <https://www.linkedin.com/company/28520549>

Correo general de contacto: [ae.tasadoresh@gmail.com](mailto:ae.tasadoresh@gmail.com)