

Título del acto: UM/033/15 DECRETO CATALÁN ITE VIVIENDAS

Artículo invocado por la CNMC: Art. 27 LGUM

Año de publicación: 2015 (Recurso) / 2018 (Sentencia del Tribunal Superior de Justicia) / 2020 (Sentencia del Tribunal Supremo)

Código CNAE del sector relevante: M.711 Servicios técnicos de arquitectura e ingeniería y otras actividades relacionadas con el asesoramiento técnico

Evaluación del impacto de la CNMC

Recurso contencioso-administrativo al amparo del art. 27 LGUM



1 Introducción

1.1 Características clave de la evaluación

1.1.1 Breve descripción del mercado evaluado

En el año 2013, el número de empresas de servicios técnicos de arquitectura e ingeniería en España ascendió a 88.990 empresas, que tenían 213.025 empleados y generaron un volumen de negocio de 18.287,8 millones de euros, según información de la Encuesta Anual de Servicios del Instituto Nacional de Estadística (INE). En Cataluña, el número de empresas en este sector se elevó a 16.672 y estas empresas emplearon a 35.571 personas en el año 2013. El volumen de negocio ascendió a 2.239,9 millones de euros.

Según datos de Eurostat, el tamaño medio de las empresas de servicios de arquitectura e ingeniería en España en 2013 era de 2,4 trabajadores por empresa, ligeramente inferior a la media a nivel europeo (2,8 trabajadores por empresa en la UE-25). La productividad del trabajo en estos servicios en España es inferior a la media de los países de la UE-25 (37,5 miles de euros frente a 54,0 miles de euros de la UE-25) y mucho más reducida que la observada en países como Reino Unido (81,4 miles de euros), Francia (66,7 miles de euros) o Alemania (63,7 miles de euros).

1.1.2 Breve descripción del fallo de mercado y justificación del acto

Con fecha 14 de diciembre de 2015 la Audiencia Nacional admitió a trámite el recurso interpuesto por la CNMC, con arreglo al artículo 27 de la Ley 20/2013, de Garantía de la Unidad de Mercado, contra el Decreto de la Generalitat de Cataluña 67/2015, de 5 de mayo, para el fomento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los edificios de viviendas mediante las inspecciones técnicas y el libro del edificio, cuyo objeto era el establecimiento de una reserva profesional.

El recurso interpuesto se basa en que la mencionada actuación administrativa vulnera los principios de necesidad y proporcionalidad del artículo 5 de la antes citada Ley 20/2013.

1.1.3 Objetivos específicos y principales conclusiones del acto

Del contenido del recurso interpuesto por la CNMC que figura en la sentencia emitida por la Audiencia Nacional¹, se desprende que la petición de nulidad del precepto normativo se debe a los obstáculos al acceso y ejercicio de las actividades económicas resultantes de la reserva de actividad. Así, considera la CNMC que el artículo 7.4 del citado Decreto efectúa una reserva a favor de las personas con habilitación académica profesional como proyectista, director de obra o director de ejecución de obra en edificación residencial de viviendas, y sostiene que la exigencia de una cualificación profesional concreta – como es, en este caso, disponer de un título de arquitecto o de arquitecto técnico – para el desarrollo de una actividad, como es la realización de inspecciones técnicas de edificios de viviendas, supone una restricción de acceso para el ejercicio de una actividad profesional. Por todo ello, y por entender que dicho precepto debe anularse por ser contrario a los principios de necesidad y de proporcionalidad recogidos en el art. 5 LGUM, así como al principio de no discriminación previsto en el art. 3 LGUM, solicita la CNMC la nulidad del mismo.

¹ SAN 4766/2018.

Por su parte, el informe económico (en adelante 'el Estudio') que acompaña al recurso de la CNMC tiene por objeto realizar un análisis económico de las reservas de actividad en arquitectura desde la óptica de la competencia y la regulación económica eficiente. En primer lugar, se analiza brevemente la dimensión económica de los servicios de arquitectura en España y Cataluña, así como el nivel de regulación existente en comparación con otros países. Por otro lado, se realiza un análisis económico de la reserva de actividad para arquitectos y arquitectos técnicos en la Inspección Técnica de Edificios (ITE), destacándose su impacto sobre la competencia, evaluándose si su implementación estuviese justificada desde la óptica de los principios de regulación económica eficiente, así como sus efectos sobre la eficiencia y el bienestar. A su vez, se proporciona una estimación del coste que esta restricción a la competencia supone para los consumidores.

La conclusión a la que llega el Estudio es que la reserva de actividad para arquitectos y arquitectos técnicos – que restringe la competencia y que no está justificada en los principios de regulación económica eficiente – se traduciría en una pérdida de bienestar para los consumidores de la ITE en Cataluña.

2 Evaluación del acto

2.1 Relevancia

2.1.1 Relevancia del sector

El recurso analizado en el caso que nos ocupa se refiere a la implementación de una reserva profesional en materia de inspecciones técnicas de edificios en el territorio de Cataluña. Dicha restricción reservaría el derecho exclusivo a realizar ese tipo de inspecciones a los arquitectos y arquitectos técnicos, limitando la posibilidad de que sean realizadas por otros profesionales capacitados, como los ingenieros.

Para aproximar la relevancia del sector afectado, pueden tenerse en cuenta las cifras reportadas por la base de datos SABI – o cualquier otra base de datos fiable que refleje la situación financiera de las empresas españolas – para el código CNAE *M.711 Servicios técnicos de ingeniería y otras actividades relacionadas con el asesoramiento técnico* y empresas de la región de Cataluña.

Adicionalmente, el Evaluador debe tener en consideración que las cifras que se muestran a continuación pueden incluir una amplia gama de actividades y no estar exclusivamente limitadas a las inspecciones técnicas de edificios. Por lo tanto, para realizar una evaluación precisa del caso concreto, **la CNMC deberá solicitar la información que considere necesaria a los agentes económicos individuales bajo análisis.**

Tabla 1: Relevancia del sector

Categoría	Indicador	Fuentes posibles	Resultados / Comentarios
Peso económico y estructura del mercado	Facturación del sector	Base de datos SABI	La facturación regional en el sector de servicios técnicos en Cataluña en 2019 se estima en 2.521 millones de euros (0.20% del PIB nacional) .
	Número de empresas	Base de datos SABI	El número de operadores en el sector de servicios técnicos en la región de Cataluña en 2019 se estima en 2.832 empresas .
	Facturación media por empresa	Estimado por KPMG en base a la base de datos SABI	En base a los datos señalados con anterioridad, la facturación media por operador en el mercado regional en 2019 se estima, por tanto, en 0,89 millones de euros .
Mercado laboral y empleo	Número total de empleados	Base de datos SABI	El número de trabajadores en el sector de servicios técnicos en Cataluña en 2019 se estima en 20.938 empleados .
	Salario medio	https://www.idescat.cat/pub/?id=aec&n=398&lang=es https://www.businessinsider.es/cuanto-gana-arquitecto-espana-2019-todo-debes-saber-497861 https://es.indeed.com/career/arquitecta/salaries/Catalunya	<p>Según la información sobre salarios autonómicos publicada por el Instituto de Estadística de Cataluña (2019), el salario medio en Cataluña de los "profesionales científicos e intelectuales" se estima en 35.782 euros.</p> <p>Esta cifra está en línea con las que se encuentran en otras fuentes públicas mencionadas anteriormente (Business Insider e Indeed).</p>
Percepción de los consumidores y responsables políticos	¿Existe la percepción de que el sector necesita una reforma?	Encuestas/entrevistas	Véase Anexo 1

2.1.2 Relevancia del acto

Tabla 2: Relevancia del acto

Fallos de mercado OCDE	Cuestión específica	Comentarios del acto / Entregable 3
A. Limita el número o el rango de los proveedores	A1. Concesión de derechos exclusivos para ofertar bienes o servicios.	El Decreto 67/2015 reserva a los arquitectos y arquitectos técnicos la facultad de realizar inspecciones técnicas de edificios de viviendas en Cataluña, lo que supone una restricción a la competencia efectiva en la prestación de estos servicios (artículo 7.4).

2.2 Efectividad

2.2.1 Alcance: evaluación cualitativa

En primer lugar, la Audiencia Nacional, en su sentencia de 28 de noviembre de 2018, falló lo siguiente:

"Debemos estimar y estimamos el recurso contencioso administrativo núm. 757/2015, promovido por el Abogado del Estado en defensa y en representación de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia contra el artículo 7.4 del Decreto 67/2005, de 5 de mayo, para el fomento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los edificios de viviendas mediante las inspecciones técnicas y el libro del edificio, de la Generalitat de Catalunya y, en consecuencia, anulamos el artículo 7.4 impugnado por no ser conforme a derecho".

Audiencia Nacional	Sí	Parcialmente	No
¿La sentencia de la Audiencia Nacional avaló la identificación de los fallos de mercado planteados por la CNMC en el recurso?	X		
¿La Audiencia Nacional falló en su sentencia en favor de la medida solicitada por el recurso interpuesto por la CNMC?	X		
¿Se emitieron votos particulares en contra de la sentencia?			X
¿Los votos particulares reforzaron la identificación de los fallos de mercado llevada a cabo por la CNMC en el recurso?			N.A.

Posteriormente, el Tribunal Supremo, en su sentencia de 23 de junio de 2020, si bien no entró a valorar la reserva de actividad, sí que confirmó la anterior sentencia fallando:

"No ha lugar al recurso de casación interpuesto en representación de Colegio de Arquitectos de Cataluña, el Consejo General de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, y el Consejo de Colegios de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Cataluña, contra la sentencia de la Sección 6ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional de 28 de noviembre de 2018 dictada en el recurso contencioso-administrativo 757/2015".

Tribunal Supremo	Sí	Parcialmente	No
¿La sentencia del Tribunal Supremo avaló la identificación de los fallos de mercado planteados por la CNMC en el recurso?	X		
¿El Tribunal Supremo falló en su sentencia en favor de la medida solicitada por el recurso interpuesto por la CNMC?	X		
¿Se emitieron votos particulares en contra de la sentencia?			X
¿Los votos particulares reforzaron la identificación de los fallos de mercado llevada a cabo por la CNMC en el recurso?			N.A.

2.2.2 Alcance: evaluación cuantitativa

Tipo de repercusión	Indicadores	Fuente de información
Sobre el público en general	530 descargas desde la web de la CNMC	Registro interno de la CNMC

2.3 Eficiencia

2.3.1 Eficiencia para la CNMC

Este apartado será completado por la CNMC en función de la disponibilidad de datos de costes de producción del acto.

2.4 Coherencia

Checklist	Sí	No
¿Existen inconsistencias entre el acto y otros informes emitidos por la CNMC, incluidos Estudios de Mercado, Informes de Unidad de Mercado y otros Recursos contencioso-administrativos?		X
¿Existen claras inconsistencias entre el acto y otros Recursos contencioso-administrativos emitidos invocando los mismos principios?		X
¿El acto es contradictorio con otros Recursos contencioso-administrativos emitidos sobre casos que afectan al mismo sector económico?		X
¿El acto está en línea con los objetivos generales de la CNMC?	X	

Estas sentencias confirman la tendencia favorable iniciada por dos sentencias anteriores relacionadas con reservas profesionales en el mercado de inspecciones técnicas de edificios (véanse las sentencias de 10 de septiembre de 2018 y 31 de octubre de 2018, respecto de los expedientes UM/033/17 y UM/147/16, respectivamente).²

² Sin embargo, debe tenerse en cuenta que en el asunto derivado del UM/007/16, recayó Sentencia del Tribunal Supremo (STS 31/2022, de 18 de enero de 2022) por la que se estima el recurso de casación 3674/2019, interpuesto por el Consejo General de Colegios Oficiales de Arquitectos Técnicos y Aparejadores, contra la Sentencia de la Audiencia Nacional de 21 de marzo de 2019, que estimó el recurso GUM 110/2016 de la CNMC contra el Acuerdo del Ayuntamiento de Santa Pola, por el que se inadmitió un informe de evaluación de edificios para uso residencial por falta de competencia del técnico que lo suscribía. La Sentencia del Tribunal Supremo consideró que los únicos facultativos competentes para emitir los informes de evaluación de edificaciones (ITEs) en relación con inmuebles destinados a uso residencial son los arquitectos y arquitectos técnicos, lo que constituye un cambio de tendencia.

3 Análisis de impacto

3.1 Impacto directo

Acción buscada por la CNMC	Acción / Acto con el que se cumple	Resultado	Estado de la implementación
<i>Eliminar las reservas de actividad en arquitectura, consideraras restrictivas de la competencia.</i>	<u>Implementada</u> <i>Recurso contencioso-administrativo promovido al amparo del artículo 27 de la LGUM contra el Decreto de la Generalitat de Catalunya 67/2015, de 5 de mayo, para el fomento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los edificios de viviendas mediante las inspecciones técnicas y el libro del edificio</i>	<u>Implementada</u> <i>Sentencia, de 28 de noviembre de 2018, de la Audiencia Nacional. Recurso: 757/2015.</i> <i>Sentencia 860/2020, de 23 de junio de ese mismo año, de Tribunal Supremo. Recurso: 1371/2019.</i>	<u>Implementada</u> <i>La Sentencia favorable de la Audiencia Nacional anuló el artículo 7.4 impugnado por no ser conforme a derecho.</i> <i>La posterior sentencia favorable del Tribunal Supremo no dio lugar al recurso de casación interpuesto contra la sentencia de la Audiencia Nacional, confirmando por tanto la anulación del citado artículo.</i>

3.2 Impacto sobre el mercado específico

Fallo de mercado OCDE	Principio de Unidad de Mercado relevante	Impacto	Indicador	Parámetros propuestos para el análisis de impacto		Impacto económico potencial bajo el enfoque propuesto
				Encontrado en la literatura	Valor recomendado	
A1. Concesión de derechos exclusivos para ofertar bienes o servicios	Necesidad y proporcionalidad	Precio	Disminución potencial en el precio	<p>A partir de su revisión bibliográfica, la CNMC constató que los incrementos de los precios en los casos de barreras de entrada oscilaban entre el 3% y 35%.</p> <p>Las fuentes específicas de estos parámetros se presentan en el Anexo 2.</p>	<p>Siendo conservadores, recomendamos aplicar una posible bajada de precio del 5% derivada de la reducción de barreras de entrada.</p>	<p>Considerando un aumento potencial de precios del 5% debido a la introducción de barreras de entrada, la pérdida de bienestar causada por la reserva profesional en el caso de inspecciones técnicas de edificios se estima bajo dos escenarios diferentes:</p> <p>Escenario 1: se supone que la reserva ha sido anulada justo después de la sentencia de la Audiencia Nacional (2018). La pérdida de bienestar se estima en €4,06 millones de euros.</p> <p>Escenario 2: se supone que la reserva ha estado vigente hasta la sentencia del Tribunal Supremo (2020). La pérdida de bienestar se estima en este caso en €4,82 millones de euros.</p> <p>En ambos casos, la pérdida de bienestar estimada estaría asociada al periodo durante el cual el precepto recurrido por la CNMC estuvo en vigor, hasta su anulación tras la sentencia de la Audiencia Nacional o la sentencia del Tribunal Supremo, según corresponda. Visto desde la óptica opuesta, esta cuantificación podría tomarse como referencia para determinar las ganancias asociadas al éxito del acto, en tanto que las sentencias fueron favorables, anularon el mencionado precepto y contribuyeron, por consiguiente, a la reducción de las barreras de entrada.</p> <p>La metodología usada para la cuantificación del impacto potencial se muestra en el Anexo 3.</p>

3.3 Impacto sobre la economía general

	<i>SÍ</i>	<i>NO</i>
<i>¿La acción pretendida por la CNMC se implementa total o parcialmente?</i>	<i>X</i>	
<i>¿La acción pretendida por la CNMC tuvo un impacto en el mercado específico?</i>	<i>X</i>	
<i>¿El mercado específico tiene un peso relevante en la economía en general?</i>		<i>X</i>

Como se ha indicado con anterioridad, el recurso interpuesto por la CNMC y, en consecuencia, las sentencias de la Audiencia Nacional y del Tribunal Supremo sólo son aplicables a un servicio muy concreto prestado por los arquitectos e ingenieros en el mercado regional de Cataluña. Por lo tanto, a pesar de que la reclamación de la CNMC fue íntegramente considerada y aceptada por los tribunales, dado el peso residual del potencial impacto económico derivado de la eliminación de las barreras de entrada (0,0003% del PIB español en 2019), en el caso que nos ocupa no cabría esperar un efecto significativo sobre la economía en general.

No obstante, sí que cabe hacer alusión al posible efecto disuasorio que la medida adoptada por la CNMC y respaldada por los tribunales pudiera tener en casos similares. En este sentido, se esperaría que aquellos agentes u órganos involucrados en la regulación de actividades económicas susceptibles de establecer reserva profesional, tuvieran en consideración el resultado de este acto de promoción de la competencia de la CNMC y se vieran desincentivados a la introducción de la misma.

4 Conclusiones

A continuación, se presentan las principales conclusiones derivadas de la evaluación de este acto:

- La CNMC concluye, de acuerdo con los motivos esgrimidos para la impugnación del precepto normativo en cuestión, confirmándolo posteriormente los tribunales, que la reserva profesional a favor de los arquitectos y arquitectos técnicos para realizar la inspección técnica de los edificios en Cataluña constituye una barrera de entrada en tanto que obstaculiza el mantenimiento de la competencia efectiva en el mercado, al proteger a los arquitectos de otros profesionales igualmente cualificados para realizar esta actividad.
- Dado que la inspección técnica de los edificios es obligatoria, esta barrera de entrada afectaría a todos los consumidores que la contrataron entre 2015 (cuando entró en vigor) y 2018 (cuando se eliminó la reserva profesional tras la sentencia de la Audiencia Nacional)³.
- Para aproximar la **pérdida de bienestar del consumidor** que se habría derivado de estas restricciones, durante el periodo en el que estuvieron vigentes, se han aplicado dos enfoques alternativos: por un lado, se ha supuesto que la reserva profesional se eliminó inmediatamente después de la sentencia de la Audiencia Nacional en 2018; por otro, se ha supuesto que la reserva profesional continuaba activa hasta su eliminación tras la sentencia del Tribunal Supremo en 2020. Ambas metodologías se detallan en el Anexo 3.
- La **pérdida de bienestar asociada al potencial aumento de precios** derivado de la introducción de estas barreras de entrada **se estima entre 4,06 y 4,82 millones de euros**, dependiendo de si se asume que la restricción se eliminó en 2018 o 2020. Desde la perspectiva opuesta, esta pérdida de bienestar estimada podría utilizarse como referencia para determinar el impacto positivo que la actuación de la CNMC habría tenido, pues, con las sentencias favorables de la Audiencia Nacional y del Tribunal Supremo, su objetivo de anulación del precepto en cuestión se habría materializado y, por consiguiente, habría contribuido a la reducción de las mencionadas barreras de entrada.
- Dado el carácter obligatorio de estas inspecciones, no se espera que aumente la demanda (ventas) y el empleo.
- Las barreras de entrada afectan a un servicio muy específico que se ofrece en la región de Cataluña. Por tanto, a pesar de las sentencias favorables de la Audiencia Nacional y del Tribunal Supremo, y la consiguiente eliminación de la reserva profesional, **resulta difícil determinar un impacto identificable y relevante en la economía** española dado el peso económico del sector regional sobre el PIB nacional. No obstante, **sí que cabría destacar el potencial efecto disuasorio** de este resultado exitoso de la actividad de promoción de la CNMC ante situaciones similares, pudiendo ser capaz de desincentivar a los agentes u órganos involucrados en la regulación de actividades susceptibles de establecer reserva profesional a, precisamente, introducir la misma.

³ El Anexo 3 muestra el cálculo del número específico de edificios afectados.

Anexo 1. Cuestionarios

Cuestionario de evaluación de la relevancia

Responsables políticos

- *¿El mercado necesitaba reformas/actualizaciones? En caso afirmativo, ¿cuáles fueron las principales preocupaciones desde el punto de vista de la política de competencia?*
- *¿Era consciente de la preocupación de los posibles operadores del mercado sobre el funcionamiento del mercado abordado por el recurso contencioso-administrativo?*
- *¿Cuáles eran las necesidades que pretendía atender el recurso?*
- *¿Cuán urgentes eran los asuntos que el recurso pretendía abordar?*

Partes interesadas

- *¿Ha planteado alguna vez su preocupación a los responsables de la formulación de políticas sobre posibles problemas de competencia en un mercado determinado?*
- *¿Fue consultado en alguna etapa del recurso? En caso afirmativo, ¿en cuál?*
- *¿Usted (o su organización) ha estimulado activamente el debate sobre el marco regulatorio?*
- *¿Ha utilizado el recurso legal para tener una mejor comprensión del marco regulatorio?*

Cuestionario de efectividad: evaluación cualitativa

Responsables políticos

- *Por favor, describa su conocimiento general del recurso y su familiaridad con él.*
- *¿Se utilizó el recurso y su resultado durante los comités/reuniones con el objetivo de actualizar o cambiar el marco regulatorio?*
- *¿Considera que el argumento del recurso contencioso-administrativo fue suficientemente claro? ¿Fue consistente con las necesidades y objetivos de los temas de competencia?*
- *¿El recurso conducirá a reformas regulatorias en diferentes sectores económicos o jurisdicciones o impedirá la promulgación de legislación que plantee problemas de competencia?*

Partes interesadas

- *¿Considera que el recurso captura los temas clave de competencia que afectan el mercado relevante?*
- *¿Cree que las acciones judiciales solicitadas por la CNMC en el recurso están bien diseñadas y son proporcionadas?*

Cuestionario de eficiencia

- *¿Es posible definir el tiempo que dedican los empleados de la CNMC a la elaboración del recurso? En caso afirmativo, ¿estuvo en línea con el esfuerzo promedio requerido para elaborar este tipo de acto?*

- *¿La preparación del recurso requirió el apoyo/asesoramiento de expertos externos? En caso de ser así, ¿cuál fue el coste de estos expertos externos y el tiempo que dedicaron a trabajar en el mismo?*
- *En comparación con otros recursos legales, ¿piensa que este acto tuvo unos mayores/menores resultados por el mismo coste?*

Anexo 2. Lista de parámetros aplicados por la CNMC en sus estudios económicos

Indicador	Parámetros			Fuentes
	Encontrado en la literatura	Valor medio	Valor recomendado	
Reducción del tiempo de espera	2%-7%	5%	5%	OFT – Office of Fair Trading (2003): The regulation of licensed taxi and PHV services in the UK.
Reducción de precios	3%-35%	19%	5%	CNMC: UM/085/15
				Bekken, J. T. (2006): "Experiences with Regulatory Changes of the Taxi Industry", 9th Conference on Competition and Ownership in Land Transport, 2006.
				Canada Competition Bureau (2015): Modernizing Regulation in the Canadian Taxi Industry, White Paper.
				CEA – Council of Economic Advisers (2015): "Occupational Licensing: A Framework for Policymakers", Department of the Treasury Office of Economic Policy, the Council of Economic Advisers of the President of The United States and the Department of Labor of the Government of the United States.
				Kleiner, M. (2006): "Licensing Occupations: Ensuring Quality or Restriction Competition?" W.E. Upjohn Institute for Employment Research 1-15. Kalamazoo, MI: Upjohn Institute Press.
Aumento del empleo	1%-12%	7%	5%	Pilat, D. (1997), "Regulation and Performance in the Distribution Sector," OECD Economics Department Working Papers 180, OECD Publishing
				Burda, M. and P. Weil (2005), "Blue Laws", documento de trabajo, octubre.
				Goos, M. (2004), "Sinking the Blues: The Impact of Shop Closing Hours on Labour and Product Markets", Center for Economic Performance Discussion Paper Series.
				Skuterud, M. (2005), "The Impact of Sunday Shopping on Employment and Hours of Work in the Retail Industry: Evidence from Canada", European Economic Review, 49, 8, 1953– 1978.
				Genakos C. y S. Danchev (2015): "Evaluating the Impact of Sunday Trading Deregulation", Center for Economic Performance Discussion Paper N° 1336, marzo.
				FMI - Fondo Monetario Internacional: Spain: 2003 Article IV Consultation, Country Report.
				Bertrand M. y Kramarz F. (2001): "Does entry regulation hinder job creation? Evidence from the French retail industry". Nber working paper series.
				Viviano E. (2006): "Entry regulations and labour market outcomes: Evidence from the Italian retail trade sector". Banca d'Italia (Servizio Studi).
Aumento de las ventas y la producción	4%-11%	8%	5%	Pilat, D. (1997), "Regulation and Performance in the Distribution Sector," OECD Economics Department Working Papers 180, OECD Publishing
				Goos, M. (2004), "Sinking the Blues: The Impact of Shop Closing Hours on Labour and Product Markets", Center for Economic Performance Discussion Paper Series.
Aumento del número de operadores	12%	12%	12%	Kleiner, M. (2006): "Licensing Occupations: Ensuring Quality or Restriction Competition?" W.E. Upjohn Institute for Employment Research 1-15. Kalamazoo, MI: Upjohn Institute Press.

Anexo 3. Metodología de evaluación del impacto

Con el fin de cuantificar el potencial impacto económico del recurso de la CNMC, se ha seleccionado como variable relevante el precio de las inspecciones técnicas de edificios. El impacto económico se estima asumiendo que la potencial pérdida de bienestar por la introducción de la reserva profesional se habría derivado de un incremento en el precio de estas inspecciones; es decir, se supone que, si la reserva profesional no se hubiera introducido en 2015, los precios habrían sido más bajos, en beneficio de los consumidores.

El enfoque seguido es similar al aplicado por la CNMC, ya que puede considerarse un ejercicio adecuado y que tiene en cuenta las variables económicas y fuentes de datos apropiadas. Además de la valoración de la CNMC, los resultados presentados en este documento consideran el efecto potencial de la reserva profesional sobre el precio pagado por las inspecciones técnicas durante el periodo 2015 a 2018 (o 2020, dependiendo de si asumimos que la reserva profesional se eliminó después de la sentencia del Tribunal Supremo)⁴.

En primer lugar, se obtiene el número de edificios por año de construcción del Instituto Nacional de Estadística (INE). Estos datos se presentan en la siguiente tabla. El Decreto 67/2015 determina que todos los edificios residenciales de Cataluña deben someterse a la inspección técnica antes de los 45 años, excepto los edificios de viviendas plurifamiliares anteriores a 1950. Para los edificios construidos entre 1951 y 1960 en Cataluña, el Decreto establece el 31 de diciembre de 2015 como fecha límite para someterse a la inspección técnica. En cuanto a los edificios construidos entre 1961 y 1971, la fecha límite es el 31 de diciembre de 2016, y para los construidos después de 1971, el año en que cumplen 45 años.

Tabla 3: Número agregado de edificios residenciales por año de construcción

Nº de viviendas	Anteriores a 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980
2	9.582	4.888	5.998	5.692	10.827	15.541	17.644
3	3.936	2.199	2.470	2.334	4.257	6.648	6.824
4	2.538	1.560	1.547	1.470	2.651	4.306	4.679
5-9	5.345	3.144	3.318	2.939	6.120	11.122	13.489
10-19	3.266	2.842	3.042	2.314	5.189	12.268	14.474
20-29	488	596	833	667	1.736	5.866	6.807
30-39	93	134	245	261	648	2.003	2.915
40 ó más	45	53	91	108	278	1.648	2.628
Total	25.293	15.416	17.544	15.785	31.706	59.402	69.460

Fuente: INE.

Esto implica que la fecha límite para aquellos edificios construidos hasta 1973 es el 31 de diciembre de 2018, y, para los construidos hasta 1975, el 31 de diciembre de 2020. Por lo tanto, estos serían los edificios afectados por la introducción de la reserva profesional. El número de edificios residenciales de 1971 a 1973 y 1975, respectivamente, se ha estimado utilizando los datos reflejados en la Tabla 3 anterior. En particular, se ha asumido un número anual constante de edificios para esos periodos específicos utilizando la información disponible para el periodo 1971-1980.

⁴ La evaluación de impacto de la CNMC sólo consideró el efecto de la reserva profesional sobre las inspecciones técnicas que debían realizarse hasta 2015. La evaluación de impacto presentada en este documento extiende los resultados a las inspecciones técnicas que debían realizarse hasta 2018 y 2020.

Tabla 4: Número agregado de edificios residenciales por año de construcción, estimado para 1971-1973 y 1971-1975

Nº de viviendas	Anteriores a 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1973	1971-1975
2	9.582	4.888	5.998	5.692	10.827	15.541	5.293	8.822
3	3.936	2.199	2.470	2.334	4.257	6.648	2.047	3.412
4	2.538	1.560	1.547	1.470	2.651	4.306	1.404	2.340
5-9	5.345	3.144	3.318	2.939	6.120	11.122	4.047	6.745
10-19	3.266	2.842	3.042	2.314	5.189	12.268	4.342	7.237
20-29	488	596	833	667	1.736	5.866	2.042	3.404
30-39	93	134	245	261	648	2.003	875	1.458
40 ó más	45	53	91	108	278	1.648	788	1.314
Total	25.293	15.416	17.544	15.785	31.706	59.402	20.838	34.730

Nota: Se asume que cada año entre 1971 y 1980 se ha construido el mismo número de edificios.

Fuente: Elaboración propia basada en datos procedentes del INE.

La CNMC consideró que, aunque estas inspecciones son obligatorias, el 80% de los edificios no las realizan. Para ser coherentes con este enfoque, hemos aplicado el mismo parámetro a la hora de estimar el número de inspecciones que se habrían visto afectadas por la introducción de la reserva profesional hasta 2018 (suponiendo que fuera eliminada tras la sentencia de la Audiencia Nacional) o 2020 (suponiendo que fuera eliminada tras la sentencia del Tribunal Supremo). En otras palabras, aplicamos el parámetro del 80% al número de edificios presentados en la Tabla 4 para así delimitar los afectados.

Tabla 5: Número agregado de edificios residenciales afectados por la introducción de la reserva profesional, por año de construcción

Nº de viviendas	Anteriores a 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1973	1971-1975
2	7.666	3.910	4.798	4.554	8.662	12.433	4.235	7.058
3	3.149	1.759	1.976	1.867	3.406	5.318	1.638	2.730
4	2.030	1.248	1.238	1.176	2.121	3.445	1.123	1.872
5-9	4.276	2.515	2.654	2.351	4.896	8.898	3.237	5.396
10-19	2.613	2.274	2.434	1.851	4.151	9.814	3.474	5.790
20-29	390	477	666	534	1.389	4.693	1.634	2.723
30-39	74	107	196	209	518	1.602	700	1.166
40 ó más	36	42	73	86	222	1.318	631	1.051
Total	20.234	12.333	14.035	12.628	25.365	47.522	16.670	27.784
Total hasta 2018	148.787							
Total hasta 2020	176.571							

Fuente: Elaboración propia basada en datos procedentes del INE.

Teniendo en cuenta que el precio medio de la inspección técnica de un edificio es de 545,2 euros, el incremento de precio esperado tras la introducción de la reserva profesional se estima en 27,3 euros⁵. Aplicando el aumento de precio estimado al número de inspecciones afectadas por la introducción de las barreras de entrada, la pérdida de bienestar se estima en **4,06 millones de euros**, suponiendo que se eliminó en 2018, y **4,82 millones de euros**, suponiendo que la eliminación de

⁵ El incremento en precios se estima en el 5% tanto bajo la metodología propuesta como en el enfoque seguido por la CNMC en su informe económico.

las barreras de entrada se aplicó efectivamente en 2020. Los resultados se muestran en la siguiente tabla.

Tabla 6: Pérdida estimada de bienestar por la introducción de la reserva profesional, por año de construcción de los edificios afectados

Nº de viviendas	Anteriores a 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1973	1971-1975
2	209.271	106.754	130.996	124.313	236.462	339.415	115.603	192.672
3	85.962	48.026	53.945	50.975	92.973	145.192	44.711	74.518
4	55.430	34.070	33.786	32.105	57.898	94.043	30.657	51.095
5-9	116.735	68.665	72.465	64.188	133.661	242.904	88.380	147.300
10-19	71.329	62.069	66.437	50.538	113.328	267.933	94.834	158.056
20-29	10.658	13.017	18.193	14.567	37.914	128.113	44.599	74.332
30-39	2.031	2.927	5.351	5.700	14.152	43.746	19.099	31.832
40 ó más	983	1.158	1.987	2.359	6.072	35.992	17.219	28.698
Total	552.399	336.685	383.161	344.744	692.459	1.297.340	455.102	758.503
Total hasta 2018	4.061.891							
Total hasta 2020	4.820.394							

Fuente: Elaboración propia basada en datos procedentes del INE y tras la aplicación de la metodología de cálculo de impacto propuesta.