Actuación: UM/007/16 ID: SPSEW Copia auténtica

INFORME ECONÓMICO SOBRE LA RESERVA DE ACTIVIDAD DE ARQUITECTOS Y ARQUITECTOS TÉCNICOS EN EL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS EN SANTA POLA – UM/007/16

Este Informe se realiza en el marco del proceso de recurso tramitado ante la Audiencia Nacional en aplicación del artículo 27 de la Ley 20/2013, de Garantía de la Unidad de Mercado (en adelante, LGUM), contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa Pola (provincia de Alicante) de 23 de octubre de 2015, por el que se inadmiten informes de evaluación de edificios para uso residencial por falta de competencia del técnico que los suscribe.

El objetivo del Informe es realizar un análisis económico de la reserva de actividad de arquitectos y arquitectos técnicos en el Informe de Evaluación de Edificios (en adelante, IEE) desde la óptica de la competencia y la regulación económica eficiente[1].

En la sección I, se analiza brevemente la dimensión económica de los servicios de arquitectura en España, así como el nivel de regulación existente en comparación con otros países. En la sección II, se realiza un análisis económico de la reserva de actividad para arquitectos y arquitectos técnicos en el IEE, destacándose su impacto sobre la competencia, su justificación desde la óptica de los principios de regulación económica eficiente, y 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, en Santa Pola y en la Comunidad Valenciana. En la sección III se incorporan las conclusiones del Informe. Finalmente, se incluyen las referencias bibliográficas utilizadas.

I. LOS SERVICIOS DE ARQUITECTURA: DIMENSIÓN ECONÓMICA E INDICADORES DE REGULACIÓN

En el año 2013, el número de empresas de servicios técnicos de arquitectura e ingeniería[2] 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 la Comunidad Valenciana, el número de empresas en este sector se elevó a 9.553 en el año 2013[3].

[1] Gran parte del análisis realizado en este Informe replica en sus contenidos y texto al efectuado en el *Informe Económico sobre la reserva de actividad de arquitectos y arquitectos técnicos en la inspección técnica de edificios de viviendas en Cataluña*, de la Subdirección de Análisis Económico de la CNMC, de 16 de diciembre de 2015.

[2] No se dispone de una desagregación CNAE mayor, por lo que los datos de dimensión económica se proporcionan para la sección CNAE 711 servicios técnicos de arquitectura e ingeniería y otras actividades relacionadas con el asesoramiento técnico.

[3] Directorio Central de Empresas del Instituto Nacional de Estadística.

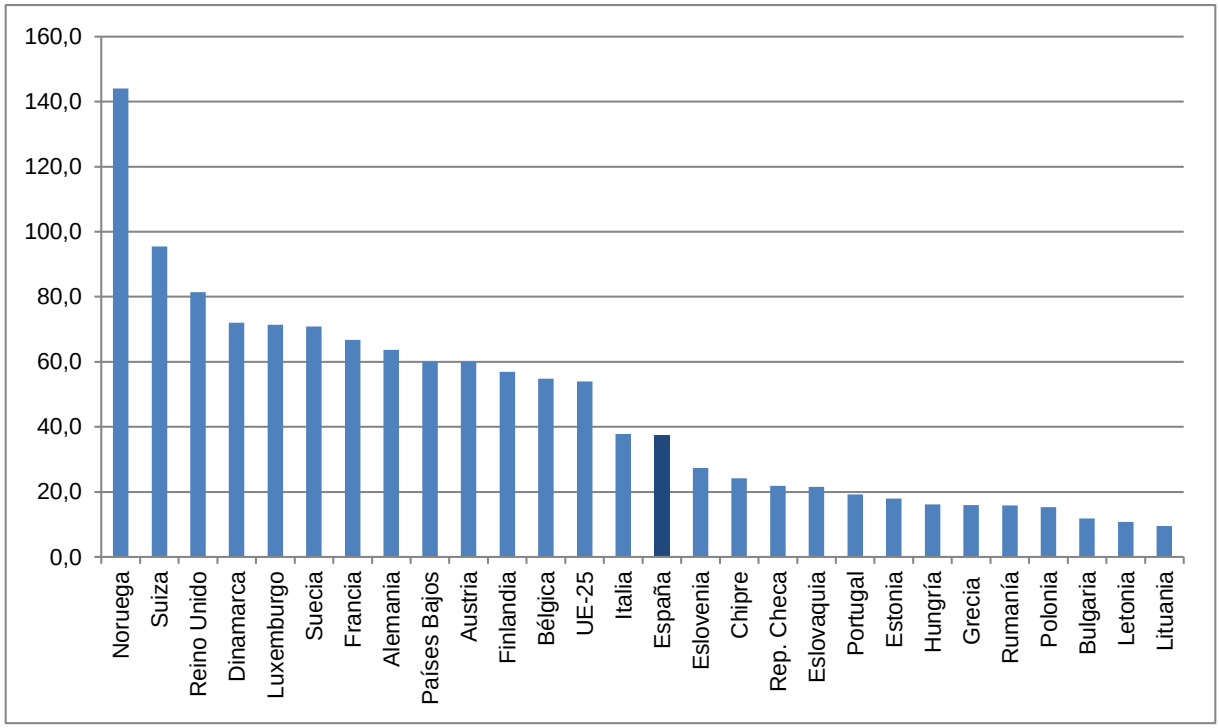
FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRM

Actuación: UM/007/16 ID: SPSEW Copia auténtica

La importancia económica de los servicios de arquitectura en términos de bienestar social va más allá de estas magnitudes directas, teniendo en cuenta que esta actividad constituye un *input* intermedio para otras actividades en la economía.

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, véase Gráfico 1) 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).

Gráfico 1. Productividad del trabajo en los servicios técnicos de arquitectura e ingeniería en Europa, en miles de euros. 2013



Notas: no se dispone de información para Irlanda y Malta.

Fuente: Eurostat: Structural Business Statistics, 2013.

España tiene un mayor porcentaje de microempresas en este sector de actividad que muchos países de su entorno en el ámbito europeo (56,7% en España frente a 48,5% en la UE-14, Tabla 1). La relativa atomización de este mercado – explicada en parte por la existencia de una regulación restrictiva de la competencia, como se argumenta en varias secciones de este Informe - pone de relieve que existe margen para favorecer un funcionamiento más competitivo del mercado, generar economías

FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE -

Actuación: UM/007/16 ID: SPSEW Copia auténtica

de escala y alcance y aumentar la productividad, que en términos medios es menor en las empresas relativamente pequeñas que en las relativamente grandes (véase Ciarreta *et alia* (2015) para servicios profesionales o Doménech y García (2010) para el conjunto de la economía)[4].

Tabla 1. Distribución del empleo por tamaño de empresa en los servicios de arquitectura e ingeniería en Europa. 2013

País	Total Empleados (miles)	Pymes (< 250) (%Total)	Micro (<10) (%Total)	Pequeñas (10 a 49) (%Total)	Medianas (50 a 249) (%Total)	Grandes (≥ 250) (%Total)
Alemania	508,6	86,2	42,5	29,3	14,4	13,8
Bélgica	49,7	91,4	63,3	15,2	12,9	8,6
Bulgaria	18,3	100,0	66,1	23,8	10,1	0,0
Dinamarca	46,4	50,1	19,6	15,5	15,0	49,9
España	**213,0**	**82,7**	**56,7**	**14,2**	**11,9**	**17,3**
Francia	323,2	72,2	33,5	20,7	18,0	27,8
Grecia	53,4	100,0	96,9	1,8	1,3	0,0
Italia	253,7	95,1	88,3	3,5	3,2	4,9
Letonia	6,3	100,0	57,9	27,4	14,6	0,0
Países Bajos	112,1	77,4	40,8	20,7	15,9	22,6
Polonia	114,5	94,8	72,9	11,9	10,0	5,2
Reino Unido	408,3	72,4	32,4	23,0	17,0	27,6
Rumanía	53,0	84,7	46,6	24,1	14,1	15,3
Suecia	92,1	68,9	33,6	21,5	13,9	31,1
UE-14	**2.252,7**	**81,4**	**48,5**	**19,5**	**13,3**	**18,5**
Noruega	47,8	68,4	27,8	23,3	17,2	31,6
Suiza	93,9	94,9	31,7	46,2	16,9	5,1

Fuente: Eurostat: Structural Business Statistics, 2013.

El sector de servicios de arquitectura en España se caracteriza por un elevado nivel de regulación, en especial en relación con las restricciones de entrada y en particular con las reservas de actividad. Como muestra la Tabla 2, la regulación total de esta actividad se ha reducido durante el periodo 1998-2013 tanto en el conjunto de países europeos considerados en el análisis (UE-20) como en España[5], siendo el esfuerzo en términos de eliminación de restricciones relativamente superior en España que en el promedio europeo.

[4] Parte de la literatura económica ha analizado cómo determinadas normativas que limitan el crecimiento empresarial y obstaculizan el funcionamiento de los mecanismos de mercado sesgan la distribución de empresas por tamaño hacia las empresas de tamaño reducido e impiden que los sectores económicos y las economías alcancen una distribución óptima de empresas por tamaño, lo que afecta negativamente a la productividad y reduce el bienestar (véase, entre otros, Garicano, LeLarge y Van Reenen (2013) y Pijoan y Santana (2014)).

[5] En el sector de servicios profesionales, la reducción de barreras regulatorias en la Unión Europea en los últimos años ha tenido su origen en diferentes iniciativas legislativas a nivel comunitario y, en particular, en la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior. En España, la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su libre ejercicio transpuso la Directiva de Servicios al ordenamiento jurídico español y estableció como régimen general el de la libertad de acceso a las actividades de servicios y su libre ejercicio en todo el territorio español, considerando como excepcionales los supuestos que permiten imponer restricciones a estas actividades. Aunque la transposición de la Directiva de Servicios ha llevado a algunos Estados Miembros, entre ellos España, a modificar algunas restricciones en servicios profesionales, aún persisten muchos obstáculos a la competencia en este sector de actividad, como pone de relieve CNMC (2013). Si se consideran de forma separada las restricciones de acceso y ejercicio, se observa que la mayoría de las reformas, si bien insuficientes, se han concentrado en las de ejercicio, lo que muestra que aún hay margen para la mejora de la regulación, y en particular de la regulación de entrada.

FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRM

España, al igual que otros países, como Italia o Portugal, partía de niveles superiores de regulación en el inicio del periodo considerado y ha llevado a cabo reformas para reducir la regulación de los servicios profesionales. La mayor parte del esfuerzo liberalizador se ha concentrado en los requisitos de ejercicio mientras que los requisitos de entrada no han prácticamente variado, habiendo incluso aumentado en el último año del periodo considerado, 2013. De hecho, en 2013 el nivel de regulación en materia de restricciones de acceso es superior al que existía en 1998, a pesar del proceso de transposición de la Directiva de Servicios al marco normativo español. En la actualidad, España sigue estando por encima del promedio de la Unión Europea en términos de requisitos de entrada, y muy alejada de países como Dinamarca, Finlandia, Suecia, Irlanda o Reino Unido, donde la entrada en este tipo de actividad es mucho más libre.

Tabla 2. Indicador de regulación en el sector de servicios de arquitectura en Europa. 1998-2013

	TOTAL				REGULACIÓN DE ENTRADA				REGULACIÓN DE CONDUCTA			
País	**1998**	**2003**	**2008**	**2013**	**1998**	**2003**	**2008**	**2013**	**1998**	**2003**	**2008**	**2013**
Alemania	3,98	2,92	3,31	2,75	4,08	2,46	3,25	3,25	3,88	3,38	3,38	2,25
Austria	3,58	2,90	2,65	2,42	4,04	4,17	4,17	4,08	3,13	1,63	1,13	0,75
Bélgica	2,54	2,17	2,35	2,35	2,83	3,58	3,21	3,21	2,25	0,75	1,50	1,50
Dinamarca	0,19	0,19	0,19	0,19	0,38	0,38	0,38	0,38	0,00	0,00	0,00	0,00
Eslovaquia		3,17	3,17	2,79	.	5,83	5,83	5,58	.	0,50	0,50	0,00
Eslovenia				2,15	.	.	.	4,04	.	.	1,00	0,25
España	**3,46**	**2,33**	**2,21**	**1,75**	**3,42**	**3,42**	**3,42**	**3,50**	**3,50**	**1,25**	**1,00**	**0,00**
Finlandia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Francia	2,15	2,63	3,29	3,25	3,17	3,25	4,21	4,13	1,13	2,00	2,38	2,38
Grecia	.	2,58	2,58	2,58	.	3,92	3,92	3,92	.	1,25	1,25	1,25
Hungría	.	2,83	2,42	2,46	.	3,67	4,33	4,42	.	2,00	0,50	0,50
Irlanda	0,56	0,81	0,19	0,19	0,38	0,38	0,38	0,38	0,75	1,25	0,00	0,00
Italia	4,02	3,42	2,83	1,96	3,92	3,83	3,92	3,92	4,13	3,00	1,75	0,00
Luxemburgo	3,38	3,38	3,31	3,35	3,13	3,13	3,50	3,58	3,63	3,63	3,13	3,13
Países Bajos	0,75	0,75	0,00	0,00	1,50	1,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Polonia		2,83	2,83	2,83	.	5,67	5,67	5,67	.	0,00	0,00	0,00
Portugal	3,33	2,31	3,00	3,00	4,67	3,88	5,00	5,00	2,00	0,75	1,00	1,00
Reino Unido	0,73	0,73	0,73	0,73	1,46	1,46	1,46	1,46	0,00	0,00	0,00	0,00
Rep.Checa	.	2,10	2,10	2,10	.	4,21	4,21	4,21	.	0,00	0,00	0,00
Suecia	0,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,75	0,00	0,00	0,00
UE-20	**2,07**	**2,00**	**1,96**	**1,84**	**2,35**	**2,88**	**2,99**	**3,04**	**1,79**	**1,13**	**0,93**	**0,65**
Noruega	0,83	0,00	0,40	0,40	1,67	0,00	0,79	0,79	0,00	0,00	0,00	0,00
Suiza	1,85	0,44	0,44	0,44	2,46	0,38	0,38	0,38	1,25	0,50	0,50	0,50

Nota: un valor 0 indica un nivel de regulación mínima y un valor de 6 indica un nivel de regulación máxima.

Fuente: OCDE: Product Market Regulation, 2013.

En el ámbito concreto de las restricciones de entrada en los servicios de arquitectura destacan las reservas de actividad, restricción que es objeto de análisis en este Informe. Normalmente, esta restricción consiste en condicionar el acceso al ejercicio de determinadas actividades a la acreditación de una titulación en concreto.

Las reservas de actividad en la arquitectura son especialmente elevadas en España, en comparación con otros servicios profesionales y también en relación con las

FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRM

Actuación: UM/007/16 ID: SPSEW Copia auténtica

Actuación: UM/007/16 ID: SPSEW Copia auténtica

existentes en otros países europeos (Tabla 3). España es el tercer país europeo donde las reservas de actividad en servicios de arquitectura son más restrictivas. Teniendo en cuenta la existencia de regímenes menos restrictivos en otros países, como Finlandia, Reino Unido, Países Bajos o Dinamarca, el margen para facilitar la entrada y la competencia vía eliminación de reservas de actividad es muy amplio.

Tabla 3. Índices de Reservas de Actividad (IRA) en arquitectura y otros servicios profesionales en varios países de la Unión Europea. 2012

País	LEGAL	ARQUITECTURA	INGENIERÍA	MEDIA
Alemania	0,657	0,622	0,380	0,553
Dinamarca	0,143	0,222	0,000	0,122
Eslovenia	0,171	0,300	0,210	0,227
España	**0,486**	**0,633**	**0,500**	**0,540**
Finlandia	0,143	0,000	0,100	0,081
Francia	0,571	0,667	0,000	0,413
Grecia	0,857	0,644	0,630	0,710
Italia	0,486	0,533	0,580	0,533
Países Bajos	0,400	0,000	0,100	0,167
Polonia	0,457	0,422	0,720	0,533
Portugal	0,571	0,433	0,610	0,538
Reino Unido	0,329	0,000	0,000	0,110
Rep.Checa	0,657	0,600	0,320	0,526

Nota: (i) el Índice de Reservas de Actividad (IRA) toma el valor de 0 cuando no existen reservas de actividad, el valor 1 en caso de que la reserva de actividad exista y sea exclusiva y un valor menor que 1 en caso de que ésta sea compartida entre dos o más profesiones (cuanto mayor sea el número de profesiones que pueden realizar una determinada actividad, menor es el valor del IRA con un límite inferior de 0,5 para reservas de actividad compartidas) (ii) la media calculada es una media simple de los tres índices.

Fuente: CSES (2012).

De acuerdo con Ciarreta *et al.* (2015), una de la causas detrás de los elevados índices de reservas de actividad en la arquitectura o en otras actividades – como la ingeniería – sería la excesiva atomización de las titulaciones universitarias en estas disciplinas, en comparación con otros países europeos, lo que, según estos autores, *"ha provocado que cada una de estas titulaciones pretenda tener asignadas en exclusiva determinadas funciones"*.

Finalmente, la evidencia empírica pone de relieve que existe una relación negativa entre (i) reservas de actividad y productividad y (ii) reservas de actividad y tamaño empresarial (Tabla 4). Por un lado, esta relación se explica porque las reservas de actividad restringen el ejercicio de actividades a una determinada profesión e impiden el aprovechamiento de economías de alcance, lo que está asociado con una menor productividad y un menor tamaño empresarial. Por otro lado, el menor nivel de competencia asociado a las reservas de actividad, también afecta negativamente a la productividad y la competitividad y puede tener un efecto en términos de estructura de mercado y tamaño empresarial, al impedir que los mecanismos de entrada y salida propios de un mercado competitivo actúen con intensidad.

FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRM

Actuación: UM/007/16 ID: SPSEW Copia auténtica

Tabla 4. Coeficientes de correlación parcial entre el IRA, la productividad y el tamaño empresarial. Resultados por sector profesional. 2012

Reservas de actividad	Productividad	Tamaño empresarial
IRA servicios legales	-0,109	-0,521
IRA arquitectura	-0,257	-0,627
IRA ingeniería	-0,416	-0,028

Nota: en esta tabla se presentan los coeficientes de correlación parcial entre los índices de reservas de actividad (IRA), la productividad y el tamaño medio de las empresas en los servicios profesionales legales, de arquitectura e ingeniería para 13 países europeos. El coeficiente de correlación parcial es una medida de relación entre dos variables cuantitativas que toma valores en el intervalo [-1, 1]. Si es negativo, indica que a medida que una de las variables aumenta, la otra disminuye.

Fuente: CSES (2012).

En suma:

El sector de servicios de arquitectura en España se caracteriza por un elevado nivel de regulación, en especial en relación con las restricciones de entrada y en particular con las reservas de actividad. Las reservas de actividad son elevadas respecto a otros servicios profesionales en España y en comparación con las reservas de actividad existentes en otros países europeos. Por lo tanto, España es uno de los países donde las reservas de actividad en arquitectura restringen más la competencia.

Este alto grado de regulación limita la competencia y se encuentra asociado a un nivel de productividad relativamente más bajo que la media europea y a un menor tamaño empresarial, lo que afecta negativamente al crecimiento de la productividad, limita el crecimiento económico y reduce el bienestar social.

Existe por lo tanto un amplísimo margen para mejorar la normativa en línea con los principios de necesidad y proporcionalidad propios de la regulación económica eficiente, de cara a impulsar la competencia y el crecimiento de la productividad en un sector potencialmente muy competitivo y de extrema relevancia para la economía española y el bienestar social.

II. VALORACIÓN DE LA RESERVA DE ACTIVIDAD DE LOS ARQUITECTOS Y ARQUITECTOS TÉCNICOS EN EL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS DESDE LA ÓPTICA DE LA COMPETENCIA Y LA REGULACIÓN ECONÓMICA EFICIENTE

El informe de evaluación de edificios (IEE) está regulado en los artículos 29 y 30 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 octubre.

FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRM

Actuación: UM/007/16 ID: SPSEW Copia auténtica

En la Comunidad Valenciana, el IEE se regula fundamentalmente en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, y su normativa de desarrollo. El IEE es un documento técnico que recoge la información del edificio y su evaluación en relación con su estado de conservación, las condiciones de accesibilidad y la certificación de eficiencia energética[6]. Los propietarios de edificios de tipología residencial de vivienda colectiva deberán promover la realización del informe IEE en los siguientes supuestos: (i) en edificios de antigüedad superior a 50 años, (ii) edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas para obras de rehabilitación, y (iii) en edificios catalogados.

El Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa Pola (Alicante), de 23 de octubre de 2015, establece que un ingeniero no está capacitado para firmar un IEE de acuerdo con la legislación vigente. Por información de la que dispone la CNMC, posteriormente el Ayuntamiento de Santa Pola comunicó al ingeniero que sólo los arquitectos y arquitectos técnicos están capacitados para firmar un IEE.

Por su parte, existe un dictamen del Consell Juridic Consultiu de la Comunitat Valenciana, de 30 de septiembre de 2015[7], que establece que de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente la competencia para la emisión de los Informes de Evaluación de Edificios corresponde a los arquitectos y arquitectos técnicos, defendiendo la existencia de una reserva de actividad en el IEE en toda la Comunidad Valenciana[8].

A continuación se valora el carácter restrictivo de esta reserva de actividad, así como su justificación desde la óptica del análisis económico y sus efectos en términos de eficiencia y bienestar. A su vez, se proporciona una estimación de la pérdida de bienestar para los consumidores derivada del establecimiento de esta reserva de actividad.

II.1. Impacto de la reserva de actividad sobre la competencia

[6] Fuente: Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio de la Comunidad Valenciana, http://www.habitatge.gva.es/web/vivienda-y-calidad-en-la-edificacion/informe-de-evaluacion-del-edificio

[7] Este dictamen se origina en la consulta facultativa interesada por el Ayuntamiento de Santa Pola en relación con la competencia de los Ingenieros Técnicos Industriales y de Obras públicas para la concesión de cédulas de segunda ocupación y para redacción de los Informes Técnicos de Evaluación de edificios residenciales.

[8] La Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio de la Comunidad Valenciana i en su página web que el redactor del IEE *"debe ser un profesional competente en materia de edificación residencial, conforme a lo dispuesto en la Ley 38/99, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación".* http://www.habitatge.gva.es/web/vivienda-y-calidad-en-la-edificacion/informe-de-evaluacion-del-edificio

FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRM

Actuación: UM/007/16 ID: SPSEW Copia auténtica

La reserva de actividad a favor de los arquitectos y arquitectos técnicos en la realización del IEE supone una restricción a la competencia efectiva en la prestación de estos servicios.

La reserva de actividad actúa de barrera de entrada y limita el número y la variedad de operadores en el mercado. Protege a los arquitectos frente a la competencia de muchos otros operadores capacitados para valorar el IEE y genera múltiples efectos negativos en términos de competencia, eficiencia y bienestar.

En primer lugar, puede traducirse en mayores precios para los consumidores que los que prevalecerían en un entorno de libre entrada y mayor presión competitiva. En este sentido, el carácter obligatorio del IEE agrava estos efectos negativos sobre la competencia y el bienestar de los consumidores.

En segundo lugar, reduce los incentivos de los operadores para aumentar su eficiencia de forma estática y dinámica, y contribuye a que existan ineficiencias productivas y dinámicas – en términos de innovación –, obstaculizando la aparición de nuevos modelos de negocio adaptados a la demanda, y reduciendo la variedad y la elección para los consumidores.

En tercer lugar, las reservas de actividad, al restringir el ejercicio de actividades a determinadas profesiones, impiden que determinados operadores puedan aprovechar economías de alcance y de escala, lo que generaría ganancias de eficiencia y productividad. Al impedir que estos otros operadores puedan mejorar su eficiencia, el efecto adicional de la medida es aumentar el coste de estos operadores *rivales* de los arquitectos y obstaculizar su capacidad de competir con los arquitectos en otros mercados de la economía.

En cuarto lugar, la excesiva fragmentación de funciones entre por ejemplo arquitectura e ingeniería reduce el tamaño del mercado, al determinar de forma artificial el rango de servicios que pueden ser provistos por cada profesional. Esta excesiva atomización en la provisión de servicios genera ineficiencias para los clientes que los demandan como *input* intermedio ya que éstos tienen que recurrir a múltiples proveedores en lugar de a uno solo[9].

En quinto lugar, la reserva de actividad limita la movilidad de los profesionales. A nivel europeo, el marco normativo comunitario establece mecanismos para el mutuo reconocimiento de cualificaciones profesionales entre los Estados Miembros[10]. La reserva de actividad en favor de profesionales con una titulación académica

[9] CSES (2012) cita como ejemplo a las empresas de construcción que utilizan servicios profesionales de ingeniería en los proyectos de edificación en España.

[10] La Directiva de Cualificaciones Profesionales establece un marco legislativo común para facilitar el mutuo reconocimiento de cualificaciones profesionales entre los Estados Miembros, con la finalidad de favorecer la movilidad de los profesionales en la Unión Europea. Esta Directiva establece normas específicas destinadas a extender la posibilidad de ejercicio de las actividades profesionales en otros Estados Miembros en los que la actividad profesional está regulada.

FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRM

Actuación: UM/007/16 ID: SPSEW Copia auténtica

determinada constituye un obstáculo a la libre circulación de los profesionales entre los Estados miembros e impide el correcto funcionamiento del Mercado interior en la provisión de servicios transfronterizos, especialmente entre Estados miembros en los que el servicio profesional está regulado y aquéllos en los que no lo está. En particular, la movilidad de los arquitectos que han obtenido su título universitario en España se ve limitada por las reservas de actividad existentes en esta actividad: los titulados en arquitectura, con estudios equiparables a los de otros países de la Unión Europea, no se encuentran capacitados legalmente para realizar las mismas funciones que estos últimos en otros países de la Unión Europea donde las reservas de actividad en arquitectura u otros ámbitos no son tan restrictivas como en España.

En suma:

A partir de la teoría económica, los efectos esperados de esta reserva de actividad restrictiva de la competencia serán precios más elevados y/o menor calidad y/o menor variedad y elección para los consumidores. Adicionalmente, un menor nivel de eficiencia e innovación en los servicios de arquitectura - protegidos por esta reserva de actividad - y un menor nivel de eficiencia y productividad en los servicios profesionales a los que se restringe la entrada para realizar el IEE. Finalmente, un impacto negativo sobre la competitividad de los sectores que demandan los servicios de arquitectura como *input* intermedio, y sobre la movilidad de distintos profesionales en el ámbito europeo.

II.2. Valoración de la reserva de actividad desde los principios de regulación económica eficiente

Los principios de regulación económica eficiente requieren que el establecimiento de una restricción a la competencia en la normativa se justifique en los principios de necesidad, proporcionalidad y no discriminación.

La reserva de actividad a favor de los arquitectos y arquitectos técnicos en la realización del IEE es una restricción de acceso a la actividad económica del IEE que restringe de forma severa la competencia efectiva en el mercado de estos servicios profesionales y, por tanto, debe justificarse según los principios de regulación económica eficiente.

A continuación se valoran dos aspectos. En primer lugar, en qué medida la exigencia de unos requisitos para poder realizar el IEE es necesaria y proporcionada. En segundo lugar, en qué medida una reserva de actividad para arquitectos y arquitectos técnicos para poder realizar el IEE es necesaria y proporcionada.

Una restricción a la competencia es necesaria si está vinculada a la corrección de un fallo de mercado u objetivo de interés público. En el caso de la realización del

FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRM

Actuación: UM/007/16 ID: SPSEW Copia auténtica

IEE, estarían presentes dos fallos de mercado: la asimetría de información[11] y las externalidades[12]. Estos fallos de mercado podrían impedir que se asegurase un nivel adecuado de seguridad de los edificios, situación que, al menos teóricamente, podría mejorarse a través de una regulación económica eficiente.

Desde el punto de vista de la asimetría de información, el establecimiento de unos requisitos para poder realizar una actividad contribuiría a impedir la entrada de profesionales no cualificados para prestar estos servicios. Impidiendo la entrada de estos profesionales, se mitigarían los efectos negativos sobre la calidad del servicio prestado generados por los problemas de información. No obstante, existen mecanismos no regulatorios y mucho menos restrictivos de la competencia que pueden contribuir a solucionar estos problemas de información en servicios profesionales, como la certificación por medio de una tercera parte independiente (CE, 2004; OCDE, 1999; Cox y Foster, 1990). Mediante este mecanismo, los consumidores pueden disponer de información sobre el nivel de calidad de los prestadores del servicio.

Otra alternativa sería recurrir a la reputación como señal de la calidad para los consumidores, lo que es posible si los consumidores pueden evaluar la calidad de los servicios prestados. Este mecanismo evitaría el deterioro en la calidad derivado del problema de selección adversa porque permitiría la señalización de algunos profesionales como oferentes de calidad alta en el mercado. No obstante, en el caso del IEE, resultaría en principio no tan adecuado con la situación actual de la tecnología y el mercado, ya que la interacción no es repetida – algo fundamental para generar reputación - y, adicionalmente, es más difícil valorar la calidad del

[11] La asimetría de información entre el profesional y el consumidor en relación con la calidad de estos servicios es uno de los fallos de mercado que pueden estar presentes en los mercados de servicios profesionales. En muchas ocasiones, los consumidores de estos servicios no son capaces de determinar la calidad de los mismos - incluso después de haberlos contratado – lo que hace que estos servicios se incluyan en la categoría de *bienes credenciales*. Estos bienes se diferencian de los *bienes de búsqueda*, cuya calidad puede ser determinada por el consumidor antes de su adquisición (por ejemplo, un folio) y de los *bienes de experiencia*, cuya calidad se determina por el consumidor después de su adquisición (por ejemplo, una botella de vino). La asimetría de información puede generar un problema de selección adversa (Akerlof (1970)): los consumidores basan su disposición a pagar por el servicio profesional de acuerdo a la calidad media que esperan de dicho servicio y los profesionales tienen incentivos a reducir la calidad de los servicios y obtener así el precio *medio* dado que los consumidores no son capaces de distinguir la calidad. En el límite, el mercado de servicios profesionales de calidad *alta* puede desaparecer o incluso podría darse el caso de que no existiese un mercado en absoluto. En ambos casos tendría lugar una pérdida de eficiencia y bienestar social.

[12] Las externalidades aparecen cuando los profesionales o consumidores no tienen en cuenta el efecto de sus decisiones de compra o venta en terceros no directamente involucrados en la transacción. Los servicios profesionales de arquitectura de baja calidad pueden generar externalidades negativas puesto que la calidad de estos servicios tendría efectos sobre la seguridad e integridad de terceros. Por ejemplo, el estado físico defectuoso de un edifico de viviendas afectaría a la seguridad y podría tener efectos negativos sobre sus ocupantes o sobre viandantes en las cercanías del edificios, que en ninguno de los dos son necesariamente los clientes de los servicios de los arquitectos.

FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRM

Actuación: UM/007/16 ID: SPSEW Copia auténtica

servicio incluso después de haberlo consumido (*bienes credenciales*). Por lo tanto, el mecanismo de reputación no parecería en principio tan eficaz para solucionar de forma adecuada las asimetrías de información en el mercado.

En todo caso, la certificación sí podría ser un mecanismo adecuado para solucionar las asimetrías de información y conseguir que los consumidores pudiesen identificar a los prestadores de servicio cualificados y competentes. Por lo tanto, desde la perspectiva de las asimetrías de información y su corrección, el establecimiento de requisitos para poder realizar el IEE no estaría justificado.

Adicionalmente a la asimetría de información, en el caso del IEE también existiría un problema de externalidad negativa, al menos en cuanto a los aspectos ligados a la seguridad de los edificios. Uno de los elementos del IEE es valorar el estado de conservación de los edificios. Si los consumidores obligados a pasar el IEE recurren a profesionales no cualificados que prestan el servicio de forma inadecuada, el nivel de seguridad de los edificios podría decaer y podrían generarse daños de distinto tipo en terceras partes. La certificación de tercera parte no contribuye a corregir de forma adecuada esta externalidad, ya que algunos consumidores podrían seguir recurriendo a prestadores no certificados. En este caso también existen mecanismos menos restrictivos de la competencia que el establecimiento de requisitos, como acudir a los tribunales (litigios) y a la penalización *ex-post*: la posibilidad de castigo por proveer servicios de baja calidad o por contratarlos actuaría como un elemento disuasorio. No obstante, el problema radica en que estos mecanismos pueden ser totalmente adecuados para algunas situaciones pero no para otras. En particular, las mismas características que hacen que un consumidor no pueda valorar la calidad, pueden dificultar que se establezca que ha habido negligencia (OECD, 1999). Si el daño del error profesional es elevado, el sistema de tribunales (litigios) y penalización *ex-post* puede resultar insuficiente para corregir la externalidad. Este punto puede ser relevante en el aspecto de valoración del estado de conservación del edificio.

Por lo tanto, la exigencia de unos requisitos para poder realizar el IEE, al menos en su vertiente de evaluación del estado del edificio, podría llegar a estar justificada desde el punto de vista de los principios de regulación económica eficiente, en concreto por posibles efectos externos sobre terceros. No obstante, una reserva de actividad para arquitectos y arquitectos técnicos en la realización del IEE no está justificada en los principios de regulación económica eficiente, y a continuación se proporcionan las razones.

Mediante una reserva de actividad para arquitectos y arquitectos técnicos se impide la entrada de muchos profesionales competentes para prestar este servicio – tanto en la valoración del estado de conservación, como del estado de su accesibilidad y de su nivel de eficiencia energética - entre los que se encuentran muchos profesionales, entre otros, los ingenieros, ingenieros técnicos o los físicos. Esta restricción a la competencia no encuentra justificación en ningún fallo de mercado u

FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRM

Actuación: UM/007/16 ID: SPSEW Copia auténtica

objetivo de interés público, puesto que impidiendo el ejercicio de esta actividad a esos otros profesionales igualmente capacitados para realizarla no se contribuye ni a mitigar problemas de información, ni a corregir externalidades ni a aumentar la calidad y la seguridad de los edificio, sus condiciones de accesibilidad o su nivel de eficiencia energética.

Es más, al prohibir la entrada de estos otros profesionales igualmente capacitados, la reserva de actividad estaría actuando *en contra* del objetivo perseguido por la norma de garantizar un nivel de calidad y seguridad, accesibilidad y eficiencia energética adecuado de los edificios. En efecto, al impedir la entrada de profesionales con competencias adecuadas para prestar el servicio, se limita la competencia en el mercado y de este modo, se desincentiva a los operadores incumbentes y protegidos por la normativa a que presten sus servicios con calidad, además de con mejores precios y más innovación. Por lo tanto, al reducir los incentivos de los operadores a prestar el servicio con calidad, se estaría yendo en contra del objetivo que supuestamente se pretende conseguir con la reserva de actividad.

En suma:

La reserva de actividad a favor de los arquitectos y arquitectos técnicos en la realización del IEE es una restricción de acceso a la actividad económica que restringe la competencia efectiva en el mercado de estos servicios profesionales y, por lo tanto, debe justificarse según los principios de la regulación económica eficiente.

A pesar de que puede estar justificado en dichos principios exigir unos requisitos para poder realizar el IEE, una reserva de actividad exclusiva para arquitectos y arquitectos técnicos en la realización del IEE no está justificada, puesto que no hay un fallo de mercado u objetivo de interés público que haga necesario prohibir que profesionales no arquitectos pero igual de capacitados para realizar el IEE puedan entrar y competir en este mercado. Adicionalmente, la reserva de actividad, al limitar la competencia en la prestación del servicio del IEE, estaría precisamente reduciendo los incentivos de los operadores a prestar sus servicios con calidad y generando un efecto contrario al objetivo que supuestamente persigue: asegurar la calidad y seguridad del edificio, la accesibilidad y eficiencia energética de los edificios.

Por estos motivos, la reserva de actividad para arquitectos y arquitectos técnicos en el IEE debe ser eliminada del marco normativo y de las actuaciones de las Administraciones Públicas, permitiendo que cualquier otro profesional capacitado pueda entrar en el mercado y prestar dicho servicio.

II.3. Evidencia empírica de los efectos de las restricciones de acceso y ejercicio en los servicios profesionales sobre la eficiencia y el bienestar

FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRM

Actuación: UM/007/16 ID: SPSEW Copia auténtica

La evidencia empírica disponible muestra que las restricciones de entrada y ejercicio en el mercado de servicios profesionales incrementan los precios de estos servicios y los salarios de los profesionales que los prestan, sin que se produzcan incrementos significativos de la calidad. Además, tienen efectos negativos sobre el empleo y la movilidad geográfica de los profesionales.

A continuación se presentan los principales resultados obtenidos en la literatura empírica en relación con el impacto de las restricciones de entrada y ejercicio en los servicios profesionales sobre distintas variables:

- En cuanto al efecto en la **calidad** de los servicios profesionales, la evidencia empírica existente para Estados Unidos muestra que las restricciones se traducen en mayores precios (Kleiner y Kurdle (2000)) y también en mayores salarios (Kleiner y Krueger (2008)) sin que tengan lugar incrementos significativos de la calidad, lo que resultaría más compatible con la teoría de que la regulación de servicios profesionales muchas veces obedece a los intereses particulares de los profesionales y no al interés público[13]. Por su parte, CEA (2015) analiza los resultados obtenidos en diferentes estudios empíricos sobre los efectos en distintas profesiones en Estados Unidos y muestra que sólo 2 de los 12 estudios analizados concluyen que ha habido mejoras en la calidad a causa de las restricciones.

- El efecto de las restricciones en el **precio** de los servicios profesionales también es considerable. En este sentido, 9 de los 11 estudios empíricos analizados en CEA (2015) – mayoritariamente centrados en restricciones de entrada - concluyen que las restricciones producen incrementos significativos en los precios de los servicios profesionales. Los incrementos de precios estarían en el intervalo del 3% - 16%, y cubren ámbitos profesionales y geográficos diferentes. Por su parte, Kleiner (2006) revisa una serie de estudios que analizan el impacto en precios de restricciones de entrada y de ejercicio en servicios profesionales – si bien mayoritariamente restricciones de ejercicio – y que proporcionan un rango de incremento de precio de entre el 4% y el 35%, dependiendo del tipo de servicio profesional, el tipo de restricción, y la localización del mismo en Estados Unidos.

[13] De acuerdo con la teoría del interés público, son los consumidores los que demandan la regulación para corregir los problemas asociados a los fallos del mercado de servicios profesionales (Cox y Foster, 1990). Puesto que los consumidores adquieren estos servicios con poca frecuencia, cada consumidor, de forma individual, incurriría en unos costes elevados para determinar cuál es el grado de regulación adecuado para cada profesión. A su vez, los costes de actuar para conseguir articular la regulación demandada serían elevados para un consumidor individual. De este modo, sería finalmente el sector público el que respondería a dicha demanda latente de los consumidores y establecería la regulación de los servicios profesionales en aras del interés público, es decir, con el objetivo de mejorar el bienestar de los consumidores corrigiendo los fallos de mercado. Existe una teoría alternativa a la del interés público: la teoría de la captura del regulador (Stigler, 1971; Peltzman,1976). Esta teoría considera que la regulación tiene como objetivo proteger los intereses de los profesionales, aislarlos de la competencia e incrementar sus ingresos.

FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRM

Actuación: UM/007/16 ID: SPSEW Copia auténtica

En Holanda, se llevó a cabo un proceso de reforma del sistema notarial en 1999 que consistió en sustituir las restricciones de entrada para los notarios - basadas en un sistema de *numerus clausus* - por un sistema más acorde a las necesidades del mercado. Esta reforma tuvo un impacto positivo en términos de entrada - el número de notarios se incrementó en un 12% desde 1999 - y también en términos de precios, ya que las tasas de las transacciones de transmisión de la propiedad inmobiliaria se redujeron en un 37,5%, con unas ganancias de bienestar anuales para los consumidores de 347,64 millones de Euros.

- Respecto al efecto en los **salarios**, Kleiner y Krueger (2008) muestran en una investigación para Estados Unidos que los trabajadores con licencia ganan en términos medios entre el 10% y el 15% cuando se les compara con trabajadores sin licencia de características similares. Kleiner y Krueger (2013) también para Estados Unidos estiman un aumento del 17% en el salario a nivel estatal derivado de la colegiación profesional. Gittleman, Klee y Kleiner (2015) – también con datos de Estados Unidos - obtienen un *premium* del 6,5% en términos de salario después de controlar por características observables para una muestra de trabajadores en Estados Unidos.

- En cuanto a los efectos sobre el **empleo**, Kleiner (2006) analiza tres profesiones en Estados Unidos para las que en algunos Estados se requiere licencia y en otros no. Para el periodo comprendido entre 1990 y 2000, su análisis concluye que el crecimiento del volumen de empleo en estas profesiones es mayor en los Estados que no requieren dicha licencia. El nivel de regulación en la profesión también incide en el crecimiento del empleo: profesiones con mayor nivel de regulación muestran un crecimiento menor de su nivel de empleo.

- Las restricciones de acceso y de entrada tienen también un impacto en la **movilidad geográfica** de los profesionales. En el caso de Estados Unidos, la regulación de la mayoría de los servicios profesionales y, en concreto, los requisitos para obtener la licencia, dependen de cada Estado. Aunque la evidencia empírica es escasa, Kleiner et al. (1982) analiza 14 profesiones y encuentra que un endurecimiento de los requisitos para conseguir la licencia necesaria para el ejercicio de la actividad profesional - como la educación o la experiencia profesional, entre otros - reduce la movilidad interestatal. Por su parte, Johnson et al. (2015) estudia 5 profesiones y concluye que en 3 de ellas los profesionales tienen tasas menores de movilidad interestatal a pesar de que las tasas de movilidad intraestatal son similares.

La literatura que analiza específicamente el impacto de la eliminación de las reservas de actividad en servicios profesionales confirma que la remoción de esta restricción a la competencia reduce los precios sin que se registre un detrimento de la calidad en la prestación de estos servicios:

FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRM

Actuación: UM/007/16 ID: SPSEW Copia auténtica

- En Australia, la eliminación de la reserva de actividad a favor de los abogados en la prestación de servicios relacionados con la transmisión de la propiedad inmobiliaria (notaría) así como la supresión del monopolio de los abogados (*barristers*) para actuar en los tribunales redujo en un 12% los costes legales totales en ese país (CE, 2004).

- En el Reino Unido, los abogados (*solicitors*) tenían reserva de actividad en la prestación de los servicios legales relacionados con la transmisión de la propiedad inmobiliaria (*conveyancing services*) hasta que, en el año 1985, se aprobó una reforma que permitió la prestación de estos servicios por parte de otros profesionales (*licensed conveyancers*). Aunque la entrada de los *licensed conveyancers* no se produjo hasta 1987, el estudio de Farmer *et al*. (1988) muestra una reducción en las tasas cobradas por los abogados en la prestación de estos servicios ya a finales de 1986, tras la aprobación de la reforma. Este efecto en precios podría explicarse por el hecho de que los abogados redujeran sus tasas por la competencia potencial de los *licensed conveyancers* y ante la inminente entrada de éstos en el mercado. Según CE (2007), esta reforma generó una ganancia en términos de bienestar para los consumidores británicos de al menos 3.749 millones de Euros en 2006 utilizando el sistema de notaría francés como referencia, mostrando de forma clara los efectos positivos de un sistema sin reserva de actividad como en el caso británico.

II.4. Estimación del coste de la reserva de actividad en el IEE a favor de arquitectos y arquitectos técnicos en términos de bienestar de los consumidores

Por los argumentos teóricos y la evidencia empírica señalada con anterioridad, se considera que la reserva de actividad analizada, al restringir el número de profesionales que pueden realizar el IEE, incrementa el precio del IEE en comparación con una situación en la que no se establece dicha reserva.

El objetivo de esta sección es proporcionar una estimación de la pérdida de bienestar para los consumidores ocasionada por dicho incremento en el precio, en el supuesto de que todos los edificios que tienen la obligación de pasar el IEE en la actualidad lo pasasen[14].

La estimación se realiza para (i) Santa Pola, municipio de pequeñas dimensiones[15] y en el que el número de edificios que debería pasar el IEE en la actualidad es muy reducido y (ii) el conjunto de la Comunidad Valenciana, cuyo Consell Juridic Consultiu defiende la existencia de una reserva de actividad en el IEE de forma

[14] La idea es estimar el sobrecoste de inspeccionar todos los edificios con obligación de pasar el IEE debido a la existencia de una reserva de actividad, teniendo en cuenta que esta restricción incrementa el precio del IEE en comparación con una situación en la que no hay reserva de actividad.
[15] Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), la población total de Santa Pola en 2015 era de 31.657 habitantes.

FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRM

Actuación: UM/007/16 ID: SPSEW Copia auténtica

general en esta región. Se considera además de utilidad estimar la pérdida de bienestar en el conjunto de la Comunidad Valenciana, de cara a ilustrar el efecto pernicioso de estas normativas cuando el tamaño del mercado es mayor que el de un municipio pequeño como Santa Pola.

Siguiendo algunas metodologías establecidas (véase OCDE 2015, CMA 2015, OCDE 2014, y OFT 2010), y ejercicios cuantitativos realizados en SAE (2016)[16] y SAE (2015)[17], se realiza la estimación a partir de una cantidad (volumen) de mercado, un precio de mercado, y el cambio en el precio de mercado si se eliminase la restricción, en este caso, la reserva de actividad.

Respecto al **precio** a considerar para estimar la pérdida de bienestar para los consumidores, es preciso señalar que no existen fuentes oficiales de información estadística sobre precios de la realización del IEE en España, la Comunidad Valenciana o el municipio de Santa Pola. Por lo tanto, se estima un precio de mercado a partir de los datos de mercado disponibles.

El precio del IEE se establece libremente por los profesionales que realizan este servicio. El portal *Certicalia*[18] proporciona datos en cada provincia sobre precios de este servicio para el período que abarca de diciembre de 2015 a septiembre de 2016, correspondientes a edificios con dos o más viviendas ubicadas en la Comunidad Valenciana[19].

De acuerdo con esta información, el precio mediano en la provincia de Alicante asciende a 550 euros, tomando datos de 75 presupuestos del IEE realizados en esta provincia. Dado que no se dispone de precios para Santa Pola, se utiliza el precio mediano en la provincia de Alicante para aproximar un precio en el municipio de Santa Pola[20].

Por su parte, el precio en la Comunidad Valenciana es de 701 euros, tomando datos de 303 presupuestos del IEE realizados en toda la Comunidad Valenciana. El precio

[16] *Informe Económico sobre la denegación de autorización para la instalación de una estación de servicio en un centro comercial en el Ayuntamiento de Marratxí*, de la Subdirección de Análisis Económico de la CNMC, 29 de marzo de 2016.
[17] *Informe Económico sobre la reserva de actividad de arquitectos y arquitectos técnicos en la inspección técnica de edificios de viviendas en Cataluña*, de la Subdirección de Análisis Económico de la CNMC, de 16 de diciembre de 2015.
[18] www.certicalia.com
[19] Consulta realizada el 23 de septiembre de 2016.
[20] Es un supuesto razonable. Por un lado, Santa Pola tiene un nivel de renta similar a la renta media en la provincia de Alicante. Según datos de la Agencia Tributaria, en 2013 la renta media disponible era de 17.120 euros en la provincia de Alicante y de 17.431 euros en el municipio de Santa Pola. Por otro lado, la estructura de edificios por número de viviendas es también parecida. Según el Censo de Población y Viviendas de 2001 del INE, el porcentaje de edificios de viviendas unifamiliares era del 71,6% en Santa Pola y del 77,2% en la provincia de Alicante.

FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRM

Actuación: UM/007/16 ID: SPSEW Copia auténtica

de la Comunidad Valenciana es un precio medio ponderado obtenido a partir de los precios medianos calculados para las provincias de Alicante, Castellón y Valencia, utilizando como ponderaciones el peso de cada provincia en los edificios de antigüedad superior a 50 años en la Comunidad Valenciana.

Respecto al **cambio en el precio** a considerar para estimar la pérdida de bienestar para los consumidores, la evidencia empírica analizada en la sección anterior indica que las restricciones de entrada y ejercicio incrementan los precios de los servicios profesionales. En términos de aumentos de precios, la literatura revela un rango relativamente amplio, que se movería entre el 3% y el 35%, según el caso estudiado. En concreto, el impacto mediano en términos de precios partiendo del conjunto de los 11 análisis académicos citados en CEA (2015) es del 5%.

Para estimar el cambio en el precio si se eliminase la reserva de actividad, se parte de dicho dato mediano y se supone una reducción en los precios del 5%. Esta reducción se considera razonablemente conservadora, ya que se encuentra en la parte baja de la distribución de incrementos estimados por la literatura, y es inferior al que se infiere de la evidencia empírica particular sobre reservas de actividad. Partiendo de este cambio en los precios, se estima que sin reserva de actividad el precio de un IEE sería 27,5 euros (0,05*550) y 35,1 euros (0,05*701) inferior en Santa Pola y la Comunidad Valenciana respectivamente.

Una vez se dispone de los datos de precios y del cambio esperado en los precios en un escenario sin reserva de actividad, puede aproximarse la pérdida de bienestar total para los consumidores ocasionada por la reserva de actividad en el supuesto de que todos los edificios que tienen la obligación de pasar o haber pasado el IEE en la actualidad lo pasasen. Para ello se necesita determinar dicho número de edificios, que viene establecido normativamente y no cambia con el cambio de precio. A continuación se calcula este universo de edificios en Santa Pola y en la Comunidad Valenciana y se proporciona la estimación de la pérdida de bienestar de los consumidores en ambos casos.

Pérdida de bienestar para los consumidores en Santa Pola

De acuerdo con los datos del Instituto Nacional de Estadística[21], el número de edificios destinados principal o exclusivamente a viviendas de antigüedad superior a 50 años asciende, como mínimo, a 678 en el municipio de Santa Pola[22]. Sin embargo, de acuerdo con la normativa que regula el IEE, sólo los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva son los que están sujetos al IEE, por lo que es necesario estimar el número de edificios de Santa Pola, con antigüedad superior a 50 años, que cumplen con estas características.

[21] Censo de Población y Viviendas 2011.

[22] Se han considerado sólo los edificios construidos hasta 1960 puesto que se desconoce el año exacto de construcción de aquéllos construidos entre 1961 y 1970 y, en cualquier caso, la Ley 8/2013 establece un plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha en la que alcancen la antigüedad de 50 años.

FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRM

Actuación: UM/007/16 ID: SPSEW Copia auténtica

Según la información correspondiente al Censo de Población y Viviendas de 2001[23], el 71,6% del total de edificios de Santa Pola de dicho Censo son viviendas unifamiliares, por lo que se considera que el número de edificios de viviendas plurifamiliares y con una antigüedad superior a 50 años asciende a 193 edificios.

Es posible que alguno de estos edificios ya disponga del IEE. En ese caso, es posible que el precio de mercado cuando se realizó ese IEE fuese superior (inferior) al precio de mercado incorporado en este análisis, lo que podría conducir a infraestimar (sobreestimar) la cifra de pérdida de bienestar que se calcula en este apartado. Por este motivo, una aproximación conservadora en la estimación aconseja no tener en cuenta estos edificios.

No existen datos oficiales y públicos sobre cuántos edificios han pasado el IEE en Santa Pola. Sí existen datos sobre el número de Inspecciones Técnicas de Edificios (ITE)[24] registradas en la Comunidad Valenciana y en algunos de sus municipios, incluida Santa Pola[25]. De acuerdo con estos datos, el número de ITE registradas en Santa Pola hasta 2011 fue de 0, y su ordenanza de ITE no se aprobó hasta 2013[26]. Por lo tanto, puede concluirse que la implantación del IEE en Santa Pola es muy reducida y se considera razonable el supuesto de que un mínimo de 193 edificios en Santa Pola tendrían en principio que pasar o haber pasado el IEE en la actualidad.

Teniendo en cuenta el precio de mercado incorporado en el análisis, la reducción en el precio por IEE en un escenario sin reserva de actividad (27,5 euros en Santa Pola), y el anterior número de edificios, la pérdida de bienestar para los consumidores generada por la reserva de actividad en Santa Pola sería de 5.307,5 euros. La pérdida de bienestar estimada no incorpora la pérdida en períodos

[23] Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE).
[24] La ITE es uno de los componentes del IEE. La normativa contempla que si un edificio ya disponía de una ITE en la que se hubiese valorado el estado de conservación del edificio y las condiciones básicas de accesibilidad universal, podría complementar dicha ITE con una certificación energética y así disponer de un IEE. Por este motivo, el número de edificios con ITE se utiliza como *proxy* del número de edificios que pueden disponer de un IEE en la actualidad. De hecho es un *proxy* conservador en el contexto de este análisis, porque algunas de estas ITE (i) pueden corresponder a viviendas unifamiliares, que no tienen que cumplir con el IEE, sólo aplicable a edificios de residencia colectiva o (ii) pueden corresponder a edificios de menos de 50 años fuera de los supuestos en los que un edificio de menos de 50 años tendría que pasar un IEE (por ejemplo, edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas para obras de rehabilitación).
[25] Fuente: *Actuaciones del Plan de Vivienda 2013-2016 el Informe de Evaluación del Edificio IEE.CV*, presentación de J. Alberto Sanchís, Arquitecto, Jefe del Servicio de Planificación y Normativa. Direccion general de Obras Públicas, Proyectos Urbanos y Vivienda. Presentación realizada en la Jornada Técnica: *Las Iniciativas de la Administración para el Impulso de la Rehabilitación de Viviendas y Deducción Fiscal*, Valencia 20 de enero de 2015.
[26] Publicada en su versión definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante el 15 de noviembre de 2013.

FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRM

Actuación: UM/007/16 ID: SPSEW Copia auténtica

sucesivos. Tampoco incorpora el coste en términos de eficiencia dinámica[27] derivado de una menor competencia en este mercado.

Pérdida de bienestar para los consumidores en la Comunidad Valenciana

En cuanto al conjunto de la Comunidad Valenciana, el número de edificios con tipología residencial de vivienda colectiva que por antigüedad están obligados a realizar el IEE asciende, como mínimo, a 64.178 y son los construidos hasta 1960[28].

Como en el caso anterior, es posible que alguno de estos edificios ya disponga del IEE. En ese caso, es posible que el precio de mercado cuando se realizó ese IEE fuese superior (inferior) al precio de mercado incorporado en este análisis, lo que podría conducir a infraestimar (sobreestimar) la cifra de pérdida de bienestar que se calcula en este apartado. Por este motivo, una aproximación conservadora en la estimación aconseja no tener en cuenta estos edificios.

No existen datos oficiales y públicos al respecto de cuántos edificios disponen del IEE en el conjunto de la Comunidad Valenciana. Sí existen datos sobre el número de Inspecciones Técnicas de Edificios (ITE) registradas hasta 2014 en esta región. En este caso, el número de ITE realizadas hasta 2014 fue de 4.871[29]. De cara a realizar una estimación conservadora, se opta por no incluir estos edificios en la cuantificación. Por lo tanto, el número mínimo de edificios que se tiene en cuenta en la estimación sería de 59.307 edificios.

Teniendo en cuenta el precio de mercado incorporado en el análisis, la reducción en el precio por IEE en un escenario sin reserva de actividad (35,1 euros en Comunidad Valenciana), y el anterior número de edificios, la pérdida de bienestar para los consumidores generada por la reserva de actividad en la Comunidad Valenciana sería de 2.078.710,4 euros. La pérdida de bienestar estimada no incorpora la pérdida en períodos sucesivos. Tampoco incorpora el coste en términos de eficiencia dinámica derivado de una menor competencia en este mercado.

III. CONCLUSIONES

El sector de servicios de arquitectura en España se caracteriza por un elevado nivel de regulación, en especial en relación con las reservas de actividad, más elevadas con respecto a otros servicios profesionales en España y en comparación con las reservas de actividad existentes en otros países europeos en la actividad de

[27] Un mayor nivel de competencia incentiva la introducción de nuevos productos y procesos de producción y aumenta en el crecimiento de la productividad, y en este sentido genera ganancias de eficiencia en sentido dinámico que aumentan el bienestar.
[28] Censo de Población y Viviendas 2011 del Instituto Nacional de Estadística.
[29] Fuente: *Actuaciones del Plan de Vivienda 2013-2016 el Informe de Evaluación del Edificio IEE.CV*, presentación de J. Alberto Sanchís, Arquitecto, Jefe del Servicio de Planificación y Normativa. Direccion general de Obras Públicas, Proyectos Urbanos y Vivienda. Presentación realizada en la Jornada Técnica: *Las Iniciativas de la Administración para el Impulso de la Rehabilitación de Viviendas y Deducción Fiscal*, Valencia 20 de enero de 2015.

FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRM

Actuación: UM/007/16 ID: SPSEW Copia auténtica

arquitectura. Este alto grado de regulación limita la competencia y se encuentra asociado a un nivel de productividad relativamente más bajo que la media europea y a un menor tamaño empresarial, que afecta negativamente al crecimiento de la productividad, limita el crecimiento económico y reduce el bienestar social.

La reserva de actividad a favor de los arquitectos y arquitectos técnicos en la realización del Informe de Evaluación de Edificios (IEE) es una barrera de acceso que restringe la competencia efectiva en la realización del IEE, al proteger a los arquitectos frente a otros profesionales igual de capacitados para realizar esta actividad.

Los efectos esperados de esta reserva de actividad restrictiva de la competencia serán precios más elevados y/o menor calidad y/o menor variedad y elección para los consumidores. Adicionalmente, un menor nivel de eficiencia y productividad tanto en los servicios de arquitectura como en los servicios a los que se impide la entrada en la realización del IEE. Finalmente, un impacto negativo sobre la competitividad de los sectores que demandan los servicios de arquitectura como *input* intermedio, y sobre la movilidad de distintos profesionales en el ámbito europeo.

El establecimiento de una reserva de actividad exclusiva para arquitectos y arquitectos técnicos en la realización del IEE no está justificada en los principios de regulación económica eficiente establecidos en la Ley 20/2013, de Garantía de la Unidad de Mercado. No existe un fallo de mercado u objetivo de interés público que haga necesario prohibir que profesionales no arquitectos pero igual de capacitados para realizar el IEE puedan entrar y competir en este mercado. Adicionalmente, la reserva de actividad, al limitar la competencia en la prestación de este servicio, estaría precisamente reduciendo los incentivos de los operadores a prestar sus servicios con calidad y por lo tanto generando un efecto contrario al objetivo que supuestamente persigue: asegurar la calidad a la hora de evaluar el nivel de calidad, accesibilidad y eficiencia energética de los edificios.

Por estos motivos, la reserva de actividad para arquitectos y arquitectos técnicos en el IEE debe ser eliminada del marco normativo y de las actuaciones de las Administraciones Públicas, permitiendo que cualquier otro profesional capacitado pueda entrar y prestar dicho servicio.

La evidencia empírica disponible muestra que las restricciones de entrada y ejercicio en el mercado de servicios profesionales incrementan los precios de estos servicios, sin que por norma general se produzcan incrementos de la calidad. Además, la evidencia también muestra que tienen efectos negativos sobre el empleo, la movilidad geográfica de los profesionales, y la productividad. La experiencia comparada sobre reformas consistentes en la eliminación de reservas de actividad pone de relieve que el impacto en términos de reducción de precios y mejora de la prestación del servicio puede ser considerable.

FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE

Actuación: UM/007/16 ID: SPSEW Copia auténtica

La estimación cuantitativa realizada indica que la eliminación de 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 – podría traducirse en una reducción del precio del IEE de 27,5 euros y 35,1 euros en Santa Pola y Comunidad Valenciana respectivamente. Partiendo de distintos supuestos sobre el volumen de edificios con obligación de realizar el IEE en la actualidad en Santa Pola y la Comunidad Valenciana, se estima que la pérdida en el bienestar de los consumidores ocasionada por la reserva de actividad asciende en la actualidad a 5.307,5 euros y 2.078.710,4 euros en Santa Pola y la Comunidad Valenciana respectivamente. La pérdida de bienestar estimada no incorpora la pérdida en períodos sucesivos. Tampoco incorpora el coste en términos de eficiencia dinámica derivado de una menor competencia en este mercado.

En suma, la reserva de actividad analizada en este Informe económico es una medida restrictiva de la competencia, sin justificación en los principios de regulación económica eficiente, y costosa en términos de bienestar.

En Madrid, a 27 de septiembre de 2016.

El Subdirector de Análisis Económico

FIRMADO DIGITALMENTE -

FIRMADO DIGITALMENTE -

Mateo Silos Ribas

FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRM

Actuación: UM/007/16 ID: SPSEW Copia auténtica

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Akerlof, G (1970): "The Market for 'Lemons': Quality Uncertainty and the Market Mechanism", *Quarterly Journal of Economics* Volume 84, Issue 3, pp: 488-500.

Canton, E., D. Ciriaci e I. Solera (2014): "The Economic Impact of Professional Services Liberalisation", Economic Papers 533, September 2014, European Commission, Directorate-General for Economic and Financial Affairs.

CE – Comisión Europea (2004), *Report on Competition in Professional Services*, Comunicación de la Comisión Europea.

CE – Comisión Europea (2007): Conveyancing Services Market, COMP/2006/D3/003, Centre of European Law and Politics (ZERP), Universidad de Bremen.

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.

Ciarreta, A., M.P. Espinosa y A. Zurimendi (2015): "¿Hasta dónde y cómo regular el mercado de servicios profesionales? Una aplicación a las reservas de actividad" en "Regulación y Política de Defensa de la Competencia en España", *Papeles de Economía Española* No. 145, pp.142-160.

CMA – Competition and Markets Authority (2015): *Competition impact assessment: guidelines for policymakers*.

CNC – Comisión Nacional de la Competencia (2008): *Informe sobre el sector de servicios profesionales y colegios profesionales*.

CNC – Comisión Nacional de la Competencia (2012): *Informe sobre los Colegios Profesionales tras la transposición de la Directiva de Servicios*.

CNMC – Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (2013): *Informe de Proyecto Normativo 110/13 relativo al Anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales*.

Cox, C. y Foster, S. (1990), "The costs and benefits of occupational regulation", Federal Trade Commission, 1990.

CSES - Centre for Strategy and Evaluation Services (2012), "Providing the inventory of reserves of activities linked to professional qualifications in 13 Member States and assessing their economic impact", Dirección General de Mercado Interior y Servicios, Comisión Europea. Centre for Strategy and Evaluation Services.

FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRM

Actuación: UM/007/16 ID: SPSEW Copia auténtica

Doménech R. & J. R. García (2010): "¿Cómo conseguir que crezcan la productividad y el empleo, y disminuya el desequilibrio exterior?," Working Papers 10/07, BBVA Bank, Economic Research Department.

García-Santana M., J. Pijoan-Mas (2014): "The reservation laws in India and the misallocation of production factors", *Journal of Monetary Economics* 66, 193-209.

Garicano L., C. LeLarge, J. Van Reenen (2013): "Firm Size Distortions and the Productivity Distribution: Evidence from France", NBER Working Paper No. 18841

Gittleman, M. M. A. Klee, M. M. Kleiner (2015): "Analyzing the Labor Market Outcomes of Occupational Licensing", NBER Working Paper No. 20961.

Johnson, J.E. y Kleiner, M. (2015): "Is Occupational Licensing a Barrier to Interstate Migration?" *en prensa.*

Kleiner M. y A.B. Krueger (2008): "The Prevalence and Effects of Occupational Licensing." Working Paper 14308, National Bureau of Economic Research, Cambridge, MA.

Kleiner, M. (2006): "Licensing Occupations: Ensuring Quality or Restriction Competition?" W.E. Upjohn Institute for Employment Research 1-15. Kalamazoo, MI: Upjohn Institute Press.

Kleiner, M. (2015): "Reforming Occupational Licensing Policies", Discussion paper 2015-01, The Hamilton Project.

Kleiner, M. R.S. Gay y Greene, K (1982): "Barriers to Labor Migration: The Case of Occupational Licensing," *Industrial Relations* 21, no. 3: 383-391.

Kleiner, M. y A.B. Krueger (2013): "Analyzing the Extent and Influence of Occupational Licensing on the Labor Market." *Journal of Labor Economics* 31, no. 2: S173-S202.

Kleiner, M. y R. Kudrle (2000): "Does Regulation Affect Economic Outcomes? The case of dentistry", *The Journal of Law and Economics*, Vol.43, No. 2, pp. 547-582.

Kleiner, M., A. Marier, K.W. Park y Wing, C. (2014): "Relaxing Occupational Licensing Requirements: Analyzing Wages and Prices for a Medical Service." NBER Working Paper 19906.

OCDE – Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (1999): "Competition in Professional Services", OECD Policy Roundtables.

OCDE – Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (2007): "Competitive Restrictions in Legal Professions", OECD Policy Roundtables.

FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRM

Actuación: UM/007/16 ID: SPSEW Copia auténtica

OCDE – Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (2014): Greek *Competition Assessment Reviews: Greece*.

OCDE – Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (2015): *Competition Assessment Toolkit. Volume III: Operational Manual*.

OFT – Office of Fair Trading (2001): *Competition in professions*.

OFT – Office of Fair Trading (2010): *Evaluation of OFT Competition Advocacy*, preparado para la Office of Fair Trading por London Economics.

Pagliero M. (2011): "What is the Objective of Professional Licensing? Evidence from the US Market for Lawyers", *International Journal of Industrial Organization*, Vol. 29, No. 4, pp. 473-483.

Peltzman, S. (1976): "Toward a More General Theory of Regulation," *Journal of Law and Economics*, vol. 19(2), pp. 211-40.

SAE - Subdirección de Análisis Económico de la CNMC (2015): *Informe Económico sobre la reserva de actividad de arquitectos y arquitectos técnicos en la inspección técnica de edificios de viviendas en Cataluña*, diciembre.

SAE - Subdirección de Análisis Económico de la CNMC (2016): *Informe Económico sobre la denegación de autorización para la instalación de una estación de servicio en un centro comercial en el Ayuntamiento de Marratxí*, marzo.

Stigler, G. J. (1971): “The theory of economic regulation’, *Bell Journal of Economics*, Vol. 2, 1971, pp. 3–21.

UKCES - UK Commission for Employment and Skills (2011): “A Review of Occupational Regulation and its Impact”, Evidence Report 40.

FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRMADO DIGITALMENTE - FIRM