

# EL INFORME DE LICENCIA (I)

**LA FIRMA DE CONVENIOS CON LOS AYUNTAMIENTOS PERMITIRÁ QUE LOS PROYECTOS VISADOS Y CON "INFORME DE LICENCIA" DEL COAM OBTENGAN PERMISO EN BREVE PLAZO**

Respuesta de la Junta de Gobierno a las necesidades de la profesión. La Junta de Gobierno del COAM, que recibió el apoyo mayoritario de los colegiados a raíz de las elecciones de mayo de 2007, conoció desde el primer momento las quejas de los compañeros respecto al Ayuntamiento de Madrid, sea a través de las Juntas Municipales o de la Gerencia de Urbanismo, y con otros ayuntamientos de la Comunidad de Madrid, por los retrasos injustificados en la tramitación y concesión de licencias. En numerosas ocasiones estos retrasos alcanzan los dos años.





# 01 RAZONES Y ARGUMENTOS QUE MOTIVAN LA PROPUESTA DEL COAM A LOS AYUNTAMIENTOS

Esta es una situación insostenible por varias razones.

## 1. LOS COSTES DE LOS RETRASOS EN EL DESARROLLO ECONÓMICO DE LA CIUDAD.

Evaluaciones técnicas realizadas por el sector inmobiliario calculan un sobrecoste de entre el 8% y el 12% en una promoción inmobiliaria por el retraso de un año en función del carácter de la financiación; un 8% con financiación propia y un 12% con financiación externa.

El retraso de dos años del Ayuntamiento de Madrid supone un sobrecoste de entre el 16% y el 24% que repercute sobre el comprador, pero que de hecho paga el conjunto de la economía madrileña. Estos sobrecostos, inútiles por ser producto de una ineficacia administrativa, encarecen nuestros productos, requieren de la utilización de recursos productivos sin rentabilidad y reducen la competitividad de nuestro proceso productivo y de nuestra economía en mercados internacionales, que son en los que debemos competir con la máxima eficacia.

La Administración del Ayuntamiento no debería ser la que reduzca la competitividad de la economía de Madrid cuando podría ser todo lo contrario, la que estimule y promueva nuestra competitividad internacional.

## 2. LA DISTORSIÓN QUE PRODUCE SOBRE LA BUENA ARQUITECTURA Y SOBRE LA LIBRE COMPETENCIA ENTRE PROFESIONALES.

La desesperación de muchos promotores ante los retrasos de la Administración municipal les lleva a valorar la capacidad gestora de sus profesionales arquitectos por encima de su capacidad profesional. El promotor prefiere contratar aquel arquitecto que le consigue la licencia pronto, frente a aquel que hace buena arquitectura.

Los factores que determinan en ocasiones la capacidad de un compañero por obtener rápido una licencia pueden ser en el mejor de los casos una capacidad de relaciones humanas, de trato

afable, de palabra justa, de detalle personal, de inteligencia emocional, en suma, que tienen poco que ver con la capacidad profesional para desarrollar un producto arquitectónico de la máxima calidad.

Sin contar factores de otra índole a los que no queremos aludir.

Los factores que deben determinar la elección de un arquitecto por parte de un cliente no deben estar condicionados a factores que no tienen nada que ver con la calidad arquitectónica. Competir entre compañeros por una superación profesional queda desvirtuada cuando la propia Administración, por sus distorsiones de mercado, introduce factores exógenos en esa competencia y factores que tienen poco que ver, o que son manifiestamente contrarios, a la calidad del producto arquitectónico, que debería ser el factor último y determinante.

El COAM debe denunciar (y así lo hace) y remediar (y así lo propone) esta situación introduciendo eficacia y objetividad en los procesos del mercado que devuelva a los arquitectos la libre y lícita competitividad entre la calidad de sus productos arquitectónicos.

## 3. LOS EFECTOS PERVERSOS QUE PRODUCE UN MERCADO DISTORSIONADO. EL 'CASO GUATEQUE' (AYTO. DE MADRID) ES UNO DE ESTOS EFECTOS PRODUCTO DE LOS RETRASOS MUNICIPALES.

Los retrasos injustificados en las tramitaciones de licencias distorsionan el mercado, tal y como hemos visto. Una de las distorsiones más graves es que cuando los retrasos están generando unos sobrecostos graves en el proceso de producción, el empresario, en aras de la eficacia productiva, está dispuesto a dedicar recursos (económicos) a reducir ese factor de coste en la medida proporcional al sobrecoste. Si un retraso de un año puede suponerle un sobrecoste de un 12%, es decir, un 1% al mes, está dispuesto a dedicar unos recargos equivalentes para reducir esos plazos.

El resultado en el Ayuntamiento de Madrid se ha denominado 'Caso Guateque'. Podemos con-

cluir que estas situaciones, con independencia de las responsabilidades individuales (y que en ningún caso pretendemos matizar, sino todo lo contrario), son producto de unas circunstancias administrativas y de un entorno de mecanismos de resolución administrativa que sí son responsabilidad de los responsables máximos de esa maquinaria de la Administración local.

Si las licencias se dieran en ocho horas, como ocurre en Singapur, o en dos meses, como está planteando el COAM a través del sistema de informes de licencias, no se produciría el 'Caso Guateque' o similar, no habría pérdidas económicas por retrasos por parte de los empresarios o promotores, y no se verían ante la disyuntiva de resultarles rentable el pago de cantidades a cambio de reducir esos sobrecostos.

El marco administrativo que deriva en estas situaciones sí es responsabilidad directa de los responsables máximos municipales.

La Junta de Gobierno del COAM realiza en estas páginas un ofrecimiento de colaboración a los ayuntamientos explicado y desmenuzado, que en última instancia tiene por objetivos y persigue lo siguiente:

1. La reducción de los costes para la economía de Madrid y por lo tanto el incremento de su capacidad productiva.

2. La introducción de verdaderos factores de profesionalidad para la selección del profesional arquitecto por parte del cliente promotor o empresario.

3. La desaparición de procesos administrativos que incentiven las circunstancias de retrasos y discrecionalidades que puedan propiciar fenómenos de corrupción, de prevaricación y de cohecho.



## 02 PROCESO EMPRENDIDO POR EL COAM

En el mes de julio de 2007 la Junta de Gobierno del COAM puso en marcha el ofrecimiento de colaboración con el Ayuntamiento de Madrid y con el conjunto de los ayuntamientos de la Comunidad de Madrid para normalizar y agilizar los procesos administrativos de concesión de licencias que afectaban a nuestros profesionales y colegiados. He aquí los acontecimientos que se han ido produciendo a lo largo de este año de actividad.

**1.** Se empezó a trabajar por aquellas fechas de julio de 2007 en la conformación del procedimiento aquí descrito. Los responsables del proyecto fueron definidos. Los objetivos en términos generales planteados.

**2.** En septiembre de 2007 se destapó el 'Caso Guateque'. Unas declaraciones de la concejala de Urbanismo derivando las responsabilidades del mismo a los funcionarios municipales y exculpando de responsabilidad al equipo de gobierno produjo una concienciación por parte de los primeros de la culpa que se les estaba intentando achacar y modificaron su gestión hacia una mayor ralentización, si cabe, del proceso administrativo.

**3.** En el mes de octubre el alcalde de Madrid expresó su voluntad de externalizar la tramitación de las licencias.

**4.** Dos días después, la decana del COAM le escribió una carta expresándole que el Colegio estaba a su disposición para esa función y que la Ley, y sus propias ordenanzas municipales, lo permitían para el caso del COAM o de otros colegios profesionales por tratarse de entidades de derecho público, lo que no se da para el caso de empresas privadas.

**5.** Se iniciaron los primeros contactos con el Ayuntamiento de Madrid para redactar conjuntamente el procedimiento.

**6.** Se informó de este proceso a la Junta de Representantes del Colegio en diciembre de 2007.

**7.** En el mes de diciembre el Ayuntamiento anunció a través de los medios de comunicación que las licencias iban a ser informadas y tramitadas por el COAM. El Colegio respondió aceptando la oferta de colaboración.

**8.** El Colegio, durante los meses de diciembre de 2007 y enero de 2008, ofreció al Ayuntamiento el desarrollo técnico del proceso en encuentros mantenidos a lo largo de varias reuniones. El Ayuntamiento estuvo de acuerdo con los planteamientos técnicos del mismo.

**9.** El Colegio hizo público en el mes de diciembre, en un encuentro con la Prensa, este proceso de colaboración en desarrollo a partir de las declaraciones realizadas por ambas instituciones.

**10.** El Ayuntamiento negó que existiera esta colaboración bilateral y convocó una comisión masiva en la que participaron hasta 16 colegios profesionales sin vinculación alguna al proceso de concesión de licencias. Esta comisión se reunió desde febrero de 2008 en cuatro ocasiones a lo largo de cuatro meses, no aportando al fin más conclusión que la expuesta por el Colegio de Arquitectos en la última de estas reuniones, en junio 2008.

**11.** En el mes de febrero de 2008 el Colegio entró en contacto con la Federación de Municipios de Madrid (FMM) para ofrecerle nuestra colaboración y su divulgación institucional entre los municipios de Madrid. La Federación recibió muy positivamente la propuesta e inició un procedimiento interno de apoyo, colaboración y divulgación de la propuesta.

**12.** El Colegio firmó convenios de colaboración con los colegios de ingenieros industriales (abril) y de ingenieros de caminos, canales y puertos (julio), y se lo ofreció al de ingenieros de telecomunicaciones, por ser estos los tres profesionales que tienen responsabilidades directas según la LOE (Ley de Ordenación de la Edificación) en el proceso constructivo.

**13.** A partir de este momento la oferta de colaboración con el Ayuntamiento de Madrid, la Federación de Municipios y los demás ayuntamientos no es sólo un proyecto del Colegio de Arquitectos, sino del conjunto de los profesionales, y de cada uno de sus colegios, involucrados en el proceso productivo inmobiliario del país. Es decir: la 'intelligentia' profesional en este sector.

**14.** El COAM terminó de perfilar los documentos normativos técnicos que deben articular todo el proceso en agosto de 2008.

**15.** En reuniones llevadas a cabo antes del verano, el Ayuntamiento de Madrid paralizó, en el seno de la Federación de Municipios de Madrid, el desarrollo de la colaboración entre ésta y el Colegio de Arquitectos (y en consecuencia, del conjunto de colegios profesionales).

**16.** En el mes de junio, la Presidenta de la Comunidad expresó su apoyo al sistema con tal de que éste fuera una opción de tramitación a voluntad del afectado (lo que coincide con el planteamiento del Colegio), especialmente por los factores de reducción de trabajo y por lo tanto de personal y presupuestos necesarios a cargo de las administraciones locales.

**17.** En julio de 2008 el ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes solicitó la colaboración del Colegio para la redacción de la nueva Ordenanza de Tramitación de Licencias para incorporar el sistema al procedimiento municipal y para la implantación de los informes de licencia del COAM a través de un convenio. Se firmó un protocolo en este sentido.

**18.** El Colegio colaboró/protagonizó la redacción de las ordenanzas de San Sebastián de los Reyes (precedente de las ordenanzas tipo que el COAM incorpora a su sistema de normalización). La ordenanza se aprobó inicialmente en el mes de noviembre, pero el Ayuntamiento incumplió el protocolo firmado en relación a la firma del convenio previsto.

**19.** En el mes de julio de 2008, el conjunto de colegios solicitó una reunión con el alcalde de Madrid para encontrar campos de colaboración y convergencia en este tema tan importante. La solicitud de reunión fue reiterada periódicamente cada quince días. El alcalde no la había concedido todavía en el mes de noviembre.

**20.** El Ayuntamiento de Madrid enunció en diferentes ocasiones (desde abril hasta noviembre de 2008) una serie de medidas para agilizar el proceso de tramitación de licencias. Diversas instituciones expusieron la insuficiencia y/o lo inadecuado de estas medidas.

**21.** La OIL del COAM está operativa para implantar informes de licencia en los ayuntamientos con los que se firmen convenios de colaboración a partir del mes de septiembre,



## 03 SITUACIÓN ACTUAL. RESUMEN

habiendo cerrado los documentos técnicos en determinación de los procedimientos administrativos tanto por la parte colegial como por la parte de la Administración pública competente en las distintas materias, y como tal se puso en conocimiento de las diversas administraciones interesadas.

**22.** El COAM multiplicó a partir del mes de septiembre sus contactos con múltiples alcaldes, en concreto con los de Móstoles, Alcalá de Henares, Getafe, Aranjuez, Navalcarnero, Pozuelo de Alarcón, Arganda del Rey y Collado-Villalba.

**23.** En el mes de octubre 2008 el Ayuntamiento de Madrid entró en una situación financiera grave por falta de los ingresos (bajada del 25% de ingresos municipales según el concejal de Hacienda) derivados del urbanismo en razón de la crisis financiera y económica que impactó la eponimia nacional a partir del mes de marzo.

**24.** La situación financiera del Ayuntamiento le llevó a paralizar el conjunto de proyectos urbanos necesarios para la ciudad.

La deuda municipal, esencialmente debida al proyecto de la M-30, asciende a 6.000 millones de euros. La amortización diaria de 750.000 euros de esta deuda, que se hacía frente con los ingresos de suelo y actividad de la construcción, ha quedado paralizada. Las licencias no se dan; el suelo, incluso en subastas al 50% de su valoración, no se vende.

**25.** El COAM se ofreció al Ayuntamiento para recuperar parte de esa capacidad financiera a través del relanzamiento de las licencias con expectativas de viabilidad empresarial (el 50%) y a través de la agilización de los ya más de tres años de licencias sin tramitar (13.000 desde 2005, según la concejala de Urbanismo).

**26.** Empresas (como el Ritz) renunciaron a realizar inversiones en Madrid por los retrasos en la concesión de las licencias solicitadas.

**27.** Las medidas enunciadas por el Ayuntamiento de Madrid en el mes de julio de 2008 no han surtido efecto alguno. No obstante, se reiteran las mismas medidas como propuesta de futuro.

### A MES DE NOVIEMBRE DE 2008 LA SITUACIÓN CON LOS AYUNTAMIENTOS ERA LA SIGUIENTE:

**1.** Con un ayuntamiento de 200.000 habitantes estábamos a la espera de encajar la fecha de la firma del Convenio COAM-Ayuntamiento. (Pendiente de la agenda del alcalde.)

**2.** Con dos municipios, uno de 200.000 habitantes y otro de 20.000, estábamos a la espera de que se apruebe definitivamente en la Comunidad de Madrid la revisión (aprobada provisionalmente) del Plan General Municipal para la firma del Convenio COAM-Ayuntamiento.

**3.** En un ayuntamiento de 70.000 habitantes estábamos a la espera de que "otro alcalde firme antes, porque no quiero ser el primero en firmar" (palabras textuales) para poder poner en marcha el Convenio COAM-Ayuntamiento.

**4.** En un ayuntamiento de 180.000 habitantes el alcalde había expresado su voluntad política de firmar el Convenio con carácter previo a la puesta en marcha y la adecuación técnica del proceso de implantación.

**5.** Un ayuntamiento de 200.000 habitantes se había incorporado al equipo técnico del COAM para redactar la ordenanza tipo de tramitación de licencias para desarrollar el procedimiento.

**6.** Un ayuntamiento de 50.000 habitantes había establecido los parámetros diferenciales propios bajo los cuales querría ver la colaboración del COAM.

**7.** Tres alcaldes de ayuntamientos de pequeña dimensión estaban dispuestos a concretar el Convenio con el COAM para funciones especiales de la tramitación, como podrían ser:

a. Expedientes en los que puedan tener intereses sus propios arquitectos honoríficos.

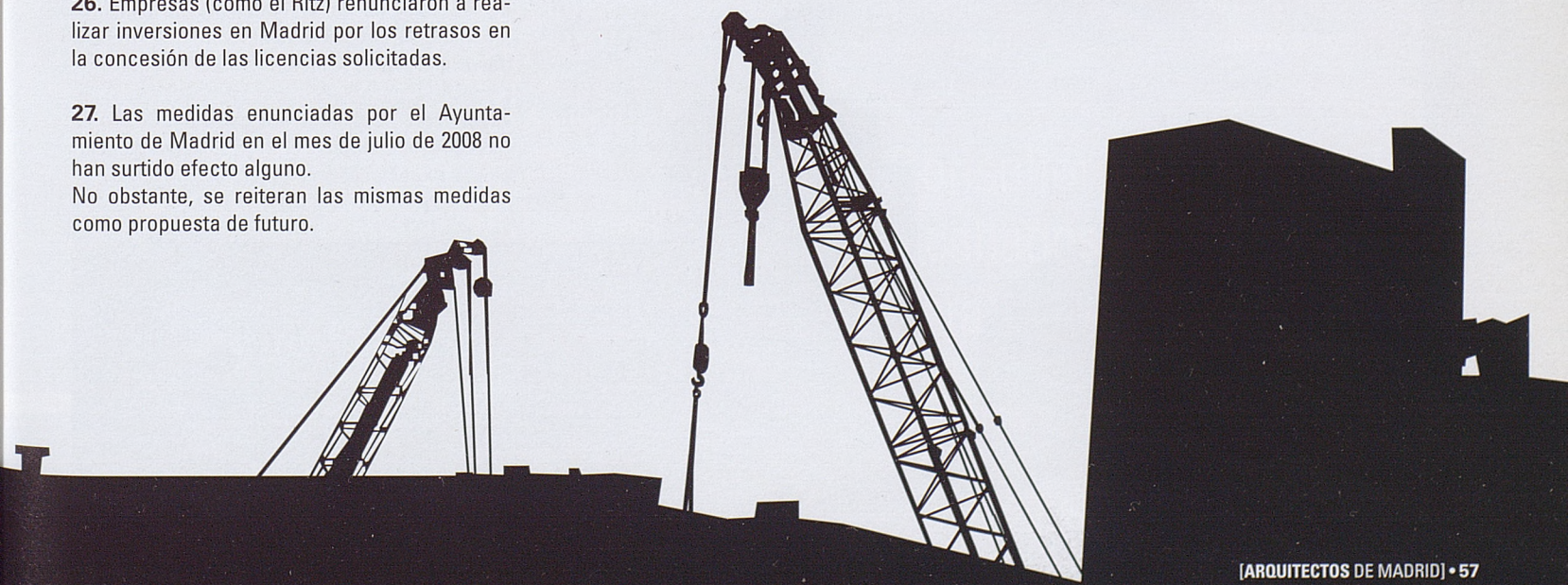
b. Expedientes de obras municipales redactadas por los propios funcionarios.

c. Licencias denegables por las que se está ejerciendo una presión social local.

d. Expedientes complejos para los que no cuentan con los medios necesarios.

**8.** Tres ayuntamientos habían mostrado su desinterés por la medida. Hay que decir que la actitud de los alcaldes, especialmente en los ayuntamientos en los que se ha mostrado escaso interés por desarrollar el Convenio con el COAM, ha sido generalmente más positiva que la de los técnicos municipales, quienes podían ver afectada su capacidad de discreción en el ejercicio de su trabajo, así como su posicionamiento personal en la estructura administrativa y social del municipio.

Entendemos que estos posicionamientos personalistas derivados de intereses que no sirven al interés general de la población ni a la búsqueda de la legalidad, la eficacia y la agilidad en la Administración, irán desapareciendo a medida que la implantación del certificado de licencia se vaya extendiendo y dejando en evidencia los argumentos que se esgrimen artificialmente para estas actitudes.





## CON RESPECTO A OTRO TIPO DE INSTITUCIONES LA SITUACIÓN ERA:

**1. Federación de Municipios.** En espera de la puesta en marcha positiva en algunos municipios para relanzar un acuerdo marco que permita a la propia Federación desarrollar funciones de coordinación y servicios a los ayuntamientos con escasa capacidad técnica.

**2. Comunidad de Madrid.** Conocen y apoyan la iniciativa. No tienen responsabilidades directas en este tipo de tramitación pues es responsabilidad del los ayuntamientos y entran dentro de los apartados exclusivos objeto de criterios de autonomía municipal. Su apoyo puede ser testimonial y como tal podrá hacerse patente en el momento de la firma con la Federación de Municipios.

## CON RESPECTO AL AYUNTAMIENTO DE MADRID ERA:

La situación de retrasos habituales de más de dos años en la tramitación de las licencias del Ayuntamiento de Madrid que dio origen a la iniciativa del colegio de arquitectos se había agravado tras la aparición del 'Caso Guateque'. Las declaraciones del equipo de gobierno del Ayuntamiento culpabilizando a los funcionarios y desligándose de ellos, habían producido una ruptura en la unidad de gestión administrativa.

La crisis económica actual había venido a agravar la situación. La reducción de la actividad empresarial inmobiliaria a valores próximos al 50%; la paralización de los ingresos de gestión de suelo por parte de Gerencia, en valores que el Ayuntamiento no quiere publicar; sumado a la paralización efectiva de la concesión de licencias, han producido la dramática desaparición de los ingresos municipales procedentes de las actividades urbanísticas e inmobiliarias. Estos déficit se han publicado en informaciones contradictorias por parte del Ayuntamiento en ci-

fras de entre los 1.500 millones de euros (25% de los ingresos municipales) declaradas por el concejal de Hacienda y los 500 millones declarados como desmentido al día siguiente. Con cualquiera de estas cifras la realidad es que el Ayuntamiento de Madrid no puede hacer frente al pago de su deuda, que alcanza los 750.000 euros diarios; 300 millones de euros al año.

Con este marco desolador, el Ayuntamiento de Madrid ha rechazado la ayuda y la colaboración que le ha ofrecido el Colegio de Arquitectos, conjuntamente con los colegios de ingenieros industriales y de ingenieros de caminos, para colaborar en la resolución no sólo de su situación financiera y administrativa, sino también para resolver los problemas y necesidades de la ciudad, de sus sectores económicos, de sus inversores y empresarios y de los profesionales del sector.

El Ayuntamiento insiste en plantear una alternativa imposible de aplicar en el marco legal vigente y que puede tener consecuencias gravísimas para la ciudad a largo plazo. Estas serán asumidas y sufridas por la ciudad y no por sus responsables.

El Ayuntamiento pretende la colaboración de empresas privadas, con ánimo de lucro, para conceder licencias. Las ordenanzas (que dicen estar redactando y que querían haber tenido acabadas para la vuelta del verano), establecerían los parámetros que deberían cumplir estas empresas, tipo de profesionales responsables, garantías y controles. Estas empresas concederían las licencias 'de facto', puesto que con el permiso que otorgaran se podría realizar la obra. El Ayuntamiento vendría a controlar el final de la obra y a conceder y licencia de ocupación y licencia de actividad.

Este sistema plantea dos dificultades de orden mayor, a saber:

### 1. La propuesta es ilegal actualmente.

La Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, y las propias ordenanzas municipales, amparan la colaboración con entidades de derecho público como es el Colegio de Arquitectos. No lo hace con entidades privadas. Para poner en práctica el proyecto municipal sería necesario modificar la legislación. Si la Comunidad estuviera dispuesta a modificar la ley, esto dilataría el proceso al menos un año. Las aprobaciones posteriores necesarias y la puesta en marcha de las entidades privadas se alargarían durante otro año. Las primeras licencias otorgadas por éstas y las edificaciones resultantes de las mismas durarían otros dos años en completarse. La solución produciría sus consecuencias en el plazo de cuatro años.

### 2. El carácter privado, y por lo tanto el ánimo de lucro, que motiva una empresa privada.

La aparición de entidades privadas certificadoras con capacidad para otorgar licencias, siendo el control municipal solamente ejercido cuando la obra esta finalizada, es un sistema peligroso y perverso de origen que puede llevar a casos de extrema irregularidad y graves consecuencias.

## 04 REITERACIÓN DE LA OFERTA DE COLABORACIÓN

A pesar de este bloqueo municipal a poner en práctica la solución más eficaz, y más inmediata, el Colegio de Arquitectos, y en nombre de los colegios de industriales y de caminos, mantiene su ofrecimiento al Ayuntamiento para desarrollar dicha solución.

La voluntad de diálogo por parte del COAM es total e insiste en ofrecer la posibilidad de soluciones negociadas y compatibles.