

CAMBRA

Eivissa i Formentera

Cambra

Eivissa i Formentera

**Quaderns
d'economia i
empresa**

I - Publicación trimestral

Quaderns d'economia i empresa

Número 1 – Julio 2009

**Cámara Oficial de Comercio,
Industria y Navegación
de Ibiza y Formentera**

Depósito Legal: I – 98 – 2009

www.camaraibizayformentera.com

Cambra de Comerç d'Eivissa i Formentera
c/ Historiador Josep Clapés, 4 1r - 07800 Eivissa
camaraibiza@camaras.org
Telf. 971 301 492 Fax. 971 307 110

Delegación Formentera
Edif. Aurora, 6 - 07860 Sant Francesc Xavier (Formentera)
camaraformentera@camaras.org
Telf. 971 322 061 Fax. 971 322 631

Quaderns d'Economia i empresa Núm. 1 – Julio 2009

**Cámara Oficial de
Comercio Industria
y Navegación
de Ibiza y Formentera**

Comisión Gestora

Presidente

Joan Tur Ripoll

Tesorero:

Bartolomé Ribas Ribas

Vocales:

Juan Guasch Noguera

María Matutes Prats

Lucas Costa Roig

Eduardo Duque Marí

Rafael Cardona Viuda

Antonio Roselló Prats

Representantes de Formentera

Juan Manuel Costa Escanellas

José Manuel Roig Ferrer

Secretaria General

Dolores Tur

Director de la publicación

Joan Carles Cirer

© de los autores de los artículos
Quaderns d'Economia i Empresa
no comparte necesariamente las
opiniones que aquí se expresan.

ÍNDICE

Mensaje del presidente de la Cámara	5
Un “cuadro de mandos” económico para las islas de Ibiza y Formentera	7
Joan Carles Cirer Costa	
La situación económica de Ibiza y Formentera	15
Evolución de la economía europea.	
Mercado turístico.	
Aeropuerto de Eivissa.	
Establecimientos hoteleros. Plazas abiertas	
Viajeros y pernoctaciones.	
Ocupación y personal empleado.	
Sector de la construcción.	
Mercado laboral	
Con la que está cayendo	31
Domènec Biosca i Vidal	
Dictamen sobre control preventivo de actuaciones urbanísticas	37
José A. García-Trevijano Garnica	



MENSAJE DEL PRESIDENTE

Sr. Joan Tur Ripoll

El pasado día 3 de mayo de 2006, el Parlament de les Illes Balears, aprueba la Ley por la que la Cámara de Comercio de Ibiza y Formentera, fundada un 11 de octubre de 1903, recupera su autonomía de gestión como Cámara independiente de la de Mallorca, a la que ha estado unida desde 1922.

La voluntad de constituirse en una cámara propia de las Pitiusas, nace con el acuerdo unánime de todo el sector empresarial y el apoyo y consenso de todos los grupos políticos de nuestras islas. Obedece a la voluntad de satisfacer las necesidades de los diferentes sectores económicos, que por

su idiosincrasia hace peculiares y específicas las islas de Ibiza y Formentera.

La Cámara ha iniciado su nueva singladura, bajo la dirección de una Comisión Gestora, integrada por los diez representantes electos que integraron en su día el antiguo Pleno de la desaparecida Cámara de Mallorca, Ibiza y Formentera.

La ley establece que una vez culminado el proceso de Liquidación y Reparto del Patrimonio de la antigua cámara, se procederá a la convocatoria inmediata de elecciones para configurar el nuevo Pleno de la Corporación.

En tanto se convocan elecciones, los miembros de la Comisión Gestora me han designado como Presidente en funciones de esta Corporación.

Las Cámaras además de ser órganos consultivos y de colaboración con las distintas administraciones, se han convertido con el paso del tiempo en piedra angular del empresariado en su zona de influencia.

La actividad que ha venido desarrollando nuestra Cámara, y que ahora emprende con renovadas energías, recuperada su autonomía de antaño, es consecuencia del esfuerzo y dedicación de los miembros del Pleno y del personal de la entidad. Así nuestro objetivo es el servicio a las empresas, favoreciendo sus intereses, ofreciéndoles una atención personalizada continua y, en definitiva, haciendo progresar a la sociedad pitiusa en su conjunto.

La Cámara empieza una nueva andadura, en la que se propone principalmente lograr la internacionalización de nuestras empresas, la potenciación y mejora de la formación empresarial, y en definitiva las acciones y encuentros empresariales que contribuyan a la obtención de resultados beneficiosos para el conjunto de la economía pitiusa.

Con nuestra página Web recién estrenada nos introducimos en las nuevas tecnologías al servicio del empresariado, lo que sin duda reportará en una atención permanente y ágil para todos.

La Ley Básica de las Cámaras Oficiales de Comercio Industria y Navegación establece que entre las funciones de éstas figura la elaboración de todo tipo de estadísticas económicas, y la realización de estudios que permitan conocer la situación de los distintos sectores.

En cumplimiento de este mandato legal, la Cámara quiere aportar a la sociedad insular un instrumento de conocimiento que tiene como objetivo seguir de cerca la evolución de la economía de nuestras islas y crear un foro en el cual tengan cabida artículos y opiniones que nos sirvan para conocer las causas de esa evolución desde un punto de vista científico y riguroso.

Un apasionante presente y un prometedor futuro es el que está por llegar.

UN “CUADRO DE MANDOS” ECONÓMICO PARA LAS ISLAS DE EIVISSA Y FORMENTERA

JOAN CARLES CIRER COSTA
Doctor en economía

OBJETIVOS

La estadística es una ciencia que pretende representar la realidad usando datos numéricos. Su aceptación como instrumento de trabajo ha sido tan elevada que resulta difícil imaginar una actividad humana que no resulte susceptible de ser analizada a través de su cuantificación. Los datos estadísticos se convierten en la herramienta central de cualquier estudio que pretenda explicar una situación concreta.

Como la finalidad de esta publicación consiste, precisamente, en conocer la realidad económica de las islas de Eivissa y Formentera, los datos estadísticos no pueden sino tener un papel protagonista en sus páginas. Nuestro objetivo inmediato es presentar unas cifras que nos permitan situar el estado actual de la economía insular considerando su trayectoria pasada y la situación relativa que ocupa en su entorno natural, las zonas turísticas.

No pretendemos aburrir al lector con la presentación de un instrumental esta-

dístico exhaustivo, sino utilizar un número limitado de datos para caracterizar la evolución inmediata de nuestro objeto de estudio, la economía de Eivissa y Formentera.

El lector encontrará a continuación unas cuantas páginas que incluyen gráficos y datos agrupados en áreas temáticas acompañados de un breve comentario para cada subconjunto homogéneo. Este tipo de presentación suele denominarse “cuadro de mandos” en alusión a los indicadores que en un automóvil o avión, informan a quien lo dirige de la situación de los distintos componentes que integran un mecanismo complejo y, esencialmente, dinámico.

Las características básicas que definen nuestro objetivo son las siguientes:

1. Queremos ofrecer un instrumento útil para una amplia variedad de lectores: empresarios, gestores de la política económica, ciudadanos interesados en la realidad de su entorno vital... Esta publicación debe ofrecer

- información a diferentes niveles de receptores que van desde el profesional de la economía interesado en los detalles técnicos hasta el lector que desea percibir las ideas más importantes dedicando unos pocos minutos a la visión de los gráficos.
2. Un “cuadro de mandos” exige una cierta periodicidad. La ideal es la mensual, pero ello conlleva unos costes que en este momento resultan inasumibles, de manera que se ha optado por la periodicidad trimestral.
 3. Nos proponemos seguir una realidad especialmente dinámica, esto implica que para alcanzar nuestros objetivos de comprensión deben considerarse asumirse dos aspectos diferentes:
 - a) Ver los datos en “perspectiva”, integrados en una trayectoria temporal. Las cifras deben analizarse de forma secuencial, ofreciendo buenos indicadores de su evolución en los últimos años.
 - b) Debemos establecer comparaciones relativas a nivel geográfico. La evolución de la economía de Eivissa y Formentera ha de compararse con la de otros lugares de similares características. Este es el único instrumento válido para separar aquellos hechos que tienen incidencia general de aquellos otros que obedecen a causas locales.
 4. Los datos deben comentarse de forma breve y sintética. Este apartado de la publicación se pretende estrictamente descriptivo, dejando para los artículos de mayor dimensión el análisis de las causas de los hechos presentados.
 5. En este momento y existe un buen volumen de datos referidos a Eivissa y Formentera, pero se encuentran muy dispersos a causa de su variado origen y no componen un cuadro homogéneo. Aunque incompletos resultan suficientes. No es plausible en este momento completar esos datos con estudios de campo que generen datos primarios adicionales, eso exigiría la creación de una infraestructura estadística propia muy costosa.
- Esta presentación de la situación económica se mueve, por tanto, en un ámbito complejo. Lo que se pretende es mostrar unos datos comentados que sirvan para sintetizar la evolución económica general de Eivissa y Formentera. Las informaciones deben ser “frescas”, ya que se pretende realizar un seguimiento frecuente, y, a la vez, han de constituir un conjunto suficiente para definir los elementos fundamentales de la trayectoria de la realidad estudiada.
- Finalmente, queremos hacer notar que nuestro objetivo consiste en centrarnos exclusivamente en el ámbito local. Creemos que no tiene sentido dedicarnos a comentar la situación económica general, (autonómica, española, internacional), por qué ya existe una buena cantidad de publicaciones dedicadas al seguimiento de esos niveles superiores. A nosotros nos mueve conocer la economía de las Pitiusas. Esto no quiere decir que nos encerremos en nuestro cascarón buscando causas estrictamente locales para todo lo que acontece en Eivissa y Formentera, sino que intentamos no añadir informaciones redundantes, que

en vez de aclarar, acaban dificultando la interpretación de los datos.

ORIGEN DE LOS DATOS

Ya hemos avanzado que los datos estadísticos son de tipo secundario, procedentes de entidades especializadas en su extracción y compilación. Además han de ser públicos (una condición que, en la práctica, limita las fuentes a las agencias gubernamentales) y disponibles con una cierta antelación para ser integradas en esta publicación.

Las anteriores condiciones habrían sido imposibles de “cuadrar” hace unos pocos años, cuando para conocer los datos estos debían ser publicados en los diferentes boletines estadísticos y estos, a su vez, distribuidos a través de las bibliotecas de universidades y centros de investigación, una exigencia que atrasaba meses o años su difusión. Hoy en día todos los grandes organismos estadísticos publican sus informaciones de forma inmediata gracias a internet, de manera que pueden recogerse cuando acaban de ser publicadas y utilizarlas con unas pocas semanas de retraso.

El lector puede preguntarse legítimamente cual es el objetivo de esta publicación si los datos ya están disponibles en internet. La respuesta es simple, en estas páginas queremos presentar en un único informe las cifras más importantes referentes a Eivissa y Formentera, ahorrando un trabajo largo y pesado de selección, compilación y presentación. A la vez, mostramos los valores integrados en un entorno que permite seguir su trayectoria temporal y comprobar como van las cosas en el

resto de áreas turísticas españolas y lo hacemos ofreciendo un formato gráfico de fácil seguimiento.

Como ya puede imaginar el lector, la fuente principal de información es el Instituto Nacional de Estadística, seguido de los diferentes organismos del Govern Balear dedicados a la recopilación estadística. En tercer lugar, aparecen los datos procedentes de AENA, Eurostat y del Ministerio de la Vivienda.

Aislar los datos interesantes para los habitantes de Eivissa y Formentera ha constituido la mayor dificultad hallada. Las islas no definen una entidad geográfica a nivel estadístico dentro del Estado Español, de manera que la mayoría de las fuentes de estadística económica españolas desagregan sus cifras hasta el nivel autonómico o provincial.

En algunos casos, bien pocos por desgracia, la desagregación es a nivel municipal de manera que la obtención de los datos deseados obliga a sumar los diferentes municipios de las islas.

El problema se solucionaría si las agencias gubernamentales dejaran de utilizar la provincia como demarcación casi única y añadiesen la isla. Al fin y al cabo, la actual división provincial obedece a criterios administrativos decimonónicos abiertamente caducados, que asimilan el tratamiento estadístico que recibe Soria, con una población inferior a la ibicenca y Madrid, que incluye una octava parte de la población española y una superior proporción de la actividad económica.

El problema se convierte en definitivamente insoluble para el caso de la isla de Formentera, que aparece como un anexo indiferenciado de la isla de Ibiza en las pocas estadísticas que no detienen en el nivel provincial.

LOS DATOS

La economía de nuestras islas presenta unas características propias derivadas del monocultivo turístico que constituyen el norte de nuestra búsqueda de datos publicables. Es por ello que nos planteamos obtener informaciones sobre los siguientes elementos:

1. Los turistas que nos visitan proceden mayoritariamente del Reino Unido, Alemania y España, es por ello que hemos considerado necesario presentar dos indicadores sintéticos de la evolución económica de estos mercados emisores:

- a) PIB trimestral medido en Euros.
- b) Tasa de desempleo mensual.

La actividad turística constituye, de hecho, un consumo no esencial que se vincula positivamente con la renta disponible por parte de la población (por eso hemos utilizado el PIB como indicador) y negativamente con el nivel de desempleo.

2. La mayoría de los turistas que nos visitan utilizan la vía aérea, convirtiendo el aeropuerto de Eivissa en una notable fuente de información. En este caso los datos proceden de AENA, una entidad que, en su página web, facilita una información notablemente ágil y amplia referida a la totalidad de los aeropuertos españoles. Este hecho permite establecer comparaciones con res-

pecto a nuestro aeropuerto de Es Codolar.

Evidentemente, no todos los aeropuertos españoles presentan un tráfico de pasajeros que sirva para establecer comparaciones con el ibicenco, deben elegirse aquellos que presentan similares características. Para realizar esta elección hemos valorado tres características:

- a) Estar situados en zonas turísticas mediterráneas.
- b) Presentar un marcado patrón estacional, lo más parecido posible al ibicenco.
- c) Recibir un número de vuelos comparable al que presenta el aeropuerto de Eivissa. (Eliminamos así los aeropuertos más pequeños y también los más grandes).

A partir de estas condiciones hemos seleccionado como más próximos al caso ibicenco los aeropuertos de Girona, Reus, Alicante, Málaga y Jerez que se añaden a los de Palma de Mallorca y Menorca.

AENA nos facilita los datos de pasajeros (que son los que resultan comparables entre los distintos aeropuertos), pero buena parte de los pasajeros no son realmente turistas, sino personas que viajan por causas distintas al ocio vacacional. Esta diferenciación, por lo que se refiere al aeropuerto de Eivissa, nos la ofrece el Institut d'Estratègia Turística del Govern Balear (INESTUR) en la publicación *Resum del flux turístic*, en el que también aparecen los desgloses por nacionalidades. Esta es una publicación con fines estrictamente coyunturales. Para situar esos datos en perspectiva hacen falta las

estadísticas publicadas anualmente en *El turisme a les Illes Balears*, editado por la Conselleria de Turisme.

3. Llegamos al núcleo central de este trabajo constituido por las cifras ofrecidas por el INE en la *Encuesta de ocupación hotelera*. Esta encuesta es contestada por la práctica totalidad de los establecimientos hoteleros españoles (casi 6.000 en invierno y unos 8.500 en verano). Se trata, por tanto, de una encuesta exhaustiva que recoge información de primera calidad y que, además, presenta sus datos desglosados por zonas turísticas contemplando Eivissa y Formentera como una única unidad. Así resulta posible comparar nuestra situación con la de las diferentes zonas turísticas semejantes a la nuestra.

La encuesta divide la costa española en treinta tres zonas con la siguiente distribución:

- Cataluña	5
- Valencia	3
- Murcia	1
- Andalucía	5
- Galicia	4
- Cantábrico	3
- Islas Canarias	8
- Islas Baleares	4

Han sido elegidas cinco zonas de comparación: Costa Brava y Costa Daurada en Cataluña, Costa Blanca en Valencia y Costa del Sol y Costa de la Luz en Andalucía. Se han elegido zonas mediterráneas que reciben centenares de miles de visitantes y que presentan un patrón estacional lo más parecido posible al

pitiuso. Lógicamente, a estas zonas se añaden Mallorca y Menorca.

Esta encuesta ofrece una gran variedad de datos, de los cuales han sido seleccionados los siguientes:

- Establecimientos hoteleros que permanecen abiertos.
- Plazas ofrecidas por los establecimientos hoteleros abiertos.
- Viajeros alojados.
- Pernotaciones realizadas.
- Nivel de ocupación de las plazas hoteleras ofrecidas.
- Personal empleado.

El principal inconveniente de estos datos es que únicamente se refieren a establecimientos hoteleros, ya que las cifras correspondientes a apartamentos turísticos son publicadas con un considerable retraso y ofrecen una inferior fiabilidad. En cualquier caso, constituyen un magnífico indicador de la situación turística en Eivissa y Formentera ya que los hoteles representan más del 60% de las plazas turísticas que ofrecen nuestras islas.

4. El sector de la construcción representa la segunda fuente de renta primaria de nuestras islas, por detrás del turismo. Para seguir su evolución se han utilizado los datos que trimestralmente publica el Ministerio de la Vivienda referidas a los ayuntamientos de España (no todos). Estas estadísticas recogen dos datos básicos: el precio por metro cuadrado y el volumen de transacciones inmobiliarias realizadas. En el primer caso solo se publican los datos de los ayuntamientos de Eivissa y Santa Eulària de la isla de Eivissa. Con el objetivo de establecer comparaciones también se presentan los datos de los

precios vigentes en Palma de Mallorca, Calvià y Mahón. Se ha preferido seguir únicamente los precios de la vivienda libre, ya que es la más corriente en Eivissa y Formentera. Por lo que se refiere al volumen de transacciones registradas, las cifras abrazan la totalidad de municipios españoles, de manera que pueden representarse los datos de los seis ayuntamientos de nuestras islas.

5. El último apartado es el dedicado al mercado laboral. Debemos señalar, en primer lugar, la rápida disponibilidad de los datos, ya que buena parte de estos aparecen en Internet cuando solo ha transcurrido una semana desde el último día del mes de referencia. La entidad recopiladora es el Observatori del Treball de les Illes Balears. Hemos de añadir que en este caso se dispone de una información bien desglosada. Los datos que hemos elegido representar en el gráfico principal son las cifras de trabajadores afiliados, (en situación de alta) a la Seguridad Social y las de los desempleados. A estos datos se añaden las variaciones interanuales experimentadas por las contrataciones laborales por municipios y por sectores de actividad económica.

PRESENTACIÓN

Al plantearnos cual debía ser el formato de la presentación de los datos no teníamos ninguna duda de que debíamos dar un claro protagonismo a los gráficos. Las listas de números infinitamente largas no tienen especial interés para la mayoría de los

potenciales lectores que necesitan o desean conocer la situación sin dedicar un tiempo excesivo a su comprensión. La solución, evidentemente, también pasaba por limitar cantidad de información presentada. De hecho, esta es la principal función de la ciencia estadística: representar la realidad de forma fidedigna utilizando el mínimo posible de datos.

La solución adoptada ha consistido en convertir los gráficos en los protagonistas de la presentación, de manera que una simple ojeada permita al lector hacerse una idea de la situación. Ahora bien, los gráficos tienen el inconveniente de la imprecisión y a bastantes lectores les interesará conocer alguno de los datos representados, es por ello que todos los gráficos van seguidos de unas tablas en las que figuran los datos que han permitido su construcción.

Ya hemos comentado que el principal problema que presenta el análisis de la economía de nuestras islas es la estacionalidad derivada del sector turístico. Un ejemplo servirá para indicar la magnitud del problema: en los meses de julio y agosto de 2008 se registraron más de un millón y medio de pernoctaciones en Eivissa y Formentera, mientras que en el mes de enero del 2008 las pernoctaciones no llegaban a las once mil. La desproporción entre temporada alta y baja alcanza a ser de 150 a 1. En estas condiciones no tiene sentido tratar las variaciones mensuales, ya que obedecen fundamentalmente a la trayectoria estacional y no a la situación económica. Por otro lado, representar en un único gráfico valores tan dispares provoca un problema de escala insoluble, los valores grandes “plan-

chan” a los pequeños que se convierten así en invisibles.

Para evitar estos problemas los datos locales son presentados en un formato poco habitual, consistente en secuencias de tres meses repetidos para los cinco últimos años. Así podemos seguir las variaciones de cualquier magnitud a lo largo de las cinco últimas temporadas turísticas y, simultáneamente, comprobar como varía su evolución mes a mes siempre dentro de un período relativamente homogéneo que permite mantener controlados los problemas de escala.

Como el espacio constituye un bien limitado hemos optado por presentar los datos locales por parejas, buscando binomios vinculados a una misma vertiente de la realidad económica insular:

- Turistas y pasajeros que entran por el aeropuerto de Eivissa.
- Establecimientos hoteleros abiertos y plazas que ofrecen.
- Viajeros que pernoctaron en establecimientos hoteleros y número de pernoctaciones registradas.

- Nivel de ocupación de los establecimientos hoteleros ocupados y cantidad de empleados que contratan.
- Trabajadores afiliados a la Seguridad Social y trabajadores desocupados.

Para completar la presentación se ofrecen los datos de la variación interanual de las principales magnitudes analizadas.

Tomando el valor del mismo mes del año anterior como base 100 se representa gráficamente cual ha sido el valor alcanzado por la variable en el último mes disponible. De esta manera se amplifican las desviaciones con respecto a la trayectoria histórica.

El formato que acabamos de describir no resulta adecuado para los datos que no están sometidos a una estacionalidad especialmente fuerte, por eso las variables de dimensiones europeas (PIB, desempleo) y las de los mercados inmobiliarios (precios y transacciones) se representan utilizando un gráfico clásico, sin discontinuidades temporales.

LA SITUACIÓN ECONÓMICA DE EIVISSA Y FORMENTERA

Los primeros meses del año 2009 se han caracterizado por una pronunciada desaceleración de la actividad económica global. Nuestras islas, lógicamente, no han podido mantenerse al margen. De momento el sector más afectado ha sido la construcción que ha dejado de ser el motor del crecimiento insular.

El resto de actividades económicas isleñas depende del turismo, de manera que en el momento de escribir estas líneas resulta complejo hacer predicciones a causa de la fuerte estacionalidad que caracteriza a nuestro sector turístico. Hasta este momento el número de pasajeros llegados al aeropuerto de Eivissa se mantiene, pero caen de forma significativa las entradas de viajeros y las pernoctaciones en los hoteles.

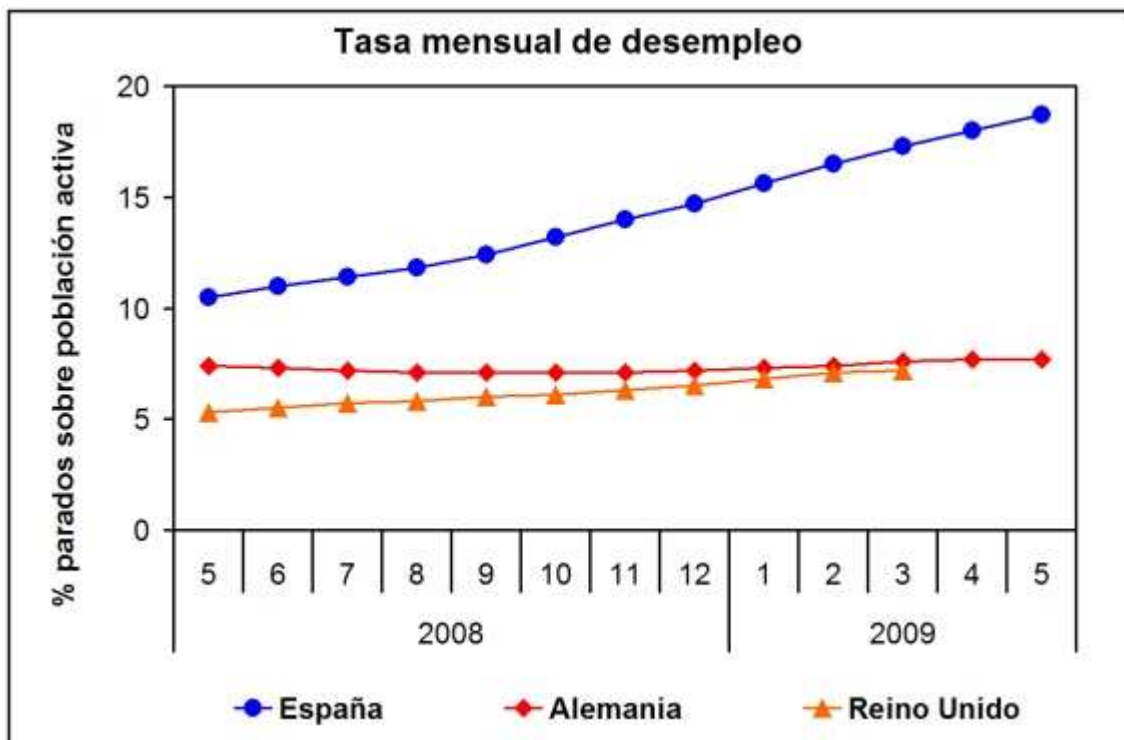
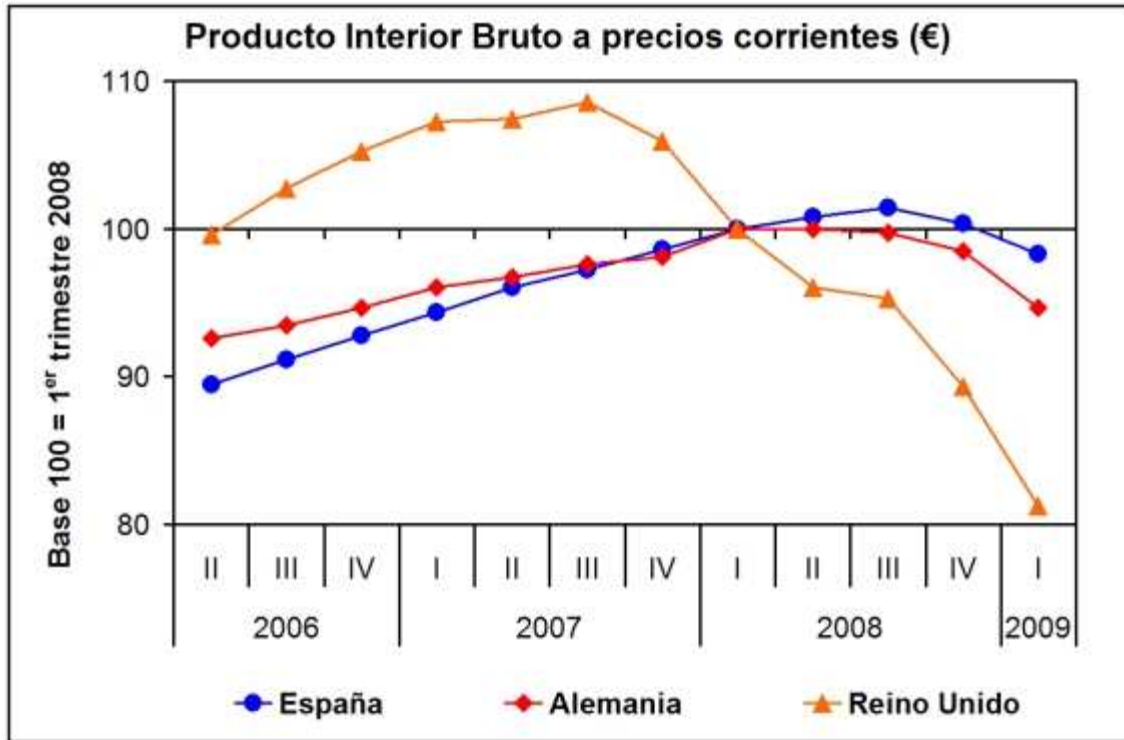
Los datos disponibles indican que la bajada de la demanda turística afecta a las islas de Eivissa y Formentera de forma proporcionalmente más acusada

que no a otros destinos turísticos similares del Estado español.

El empresariado local ha optado, mayoritariamente, por anticipar los efectos de la baja demanda turística: han abierto pocos establecimientos hoteleros y se ha reducido la contratación de personal por parte de los negocios que forman la oferta complementaria. Estas actuaciones han provocado una significativa disminución de la cantidad de trabajadores ocupados y Eivissa y Formentera han finalizado el mes de Mayo con un número de desempleados que casi dobla a los existentes el año pasado.

De momento la demanda turística se mantiene deprimida, pero es posible que la causa obedezca fundamentalmente a un retraso en las contrataciones por parte de los potenciales turistas, que de una lado desconfían de la situación económica y por otro, esperan aprovechar una eventual reducción en los precios.

EVOLUCIÓN DE LA ECONOMÍA EUROPEA Producto Interior Bruto y tasa de desempleo



Producto Interior Bruto Trimestral a precios de mercado (€). Corregido de efectos estacionales y de calendario.

		Espa- ña	Alema- nia	Reino Unido
2006	II	243.343	578.450	474.874
	III	248.028	583.750	489.803
	IV	252.329	591.110	501.788
2007	I	256.640	599.860	511.478
	II	261.180	604.300	512.382
	III	264.460	609.660	517.836
	IV	268.315	612.670	505.183
2008	I	272.040	624.660	476.895
	II	274.202	624.690	457.990
	III	275.873	622.960	454.375
	IV	273.048	615.110	426.128
2009	I	267.317	591.460	387.526

Tasa mensual de desempleo. Trabajadores desempleados sobre la población activa total del país.

		Espa- ña	Alema- nia	Reino Unido
2008	Mayo	10,5	7,4	5,3
	Junio	11,0	7,3	5,5
	Julio	11,4	7,2	5,7
	Ago.	11,8	7,1	5,8
	Sep.	12,4	7,1	6,0
	Oct.	13,2	7,1	6,1
	Nov.	14,0	7,1	6,3
	Dic.	14,7	7,2	6,5
2009	Ene.	15,6	7,3	6,8
	Febr.	16,5	7,4	7,1
	Mar.	17,3	7,6	7,2
	Abril	18,0	7,7	
	Mayo	18,7	7,7	

Fuente: Eurostat, Instituto Nacional de Estadística

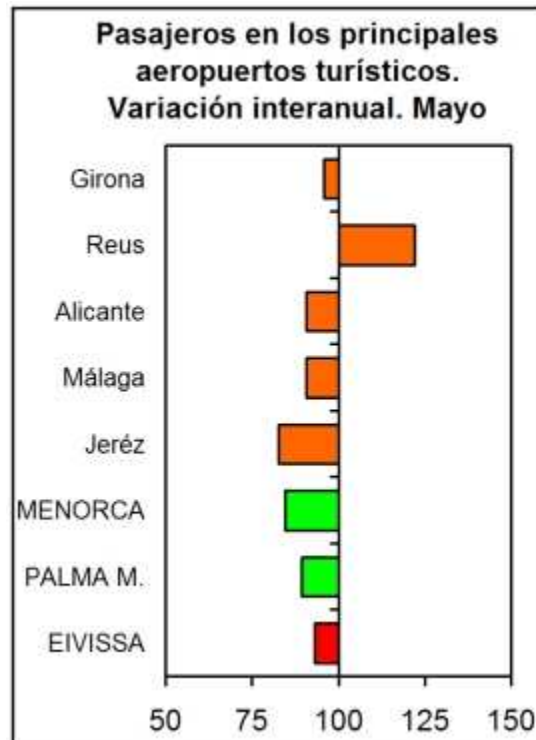
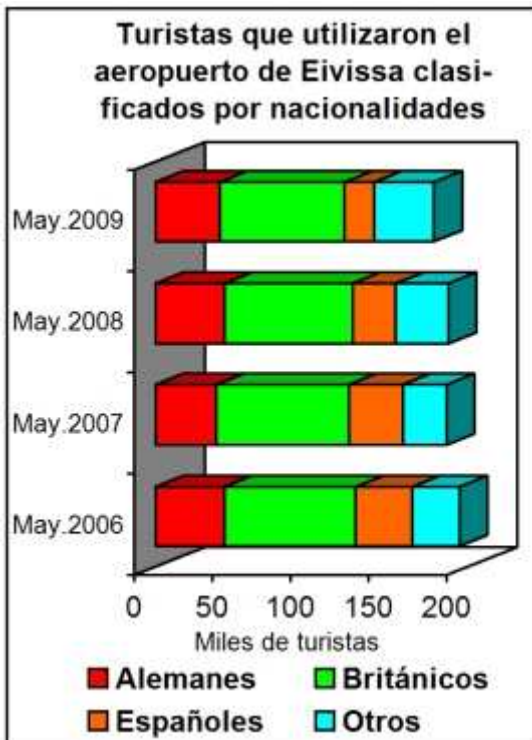
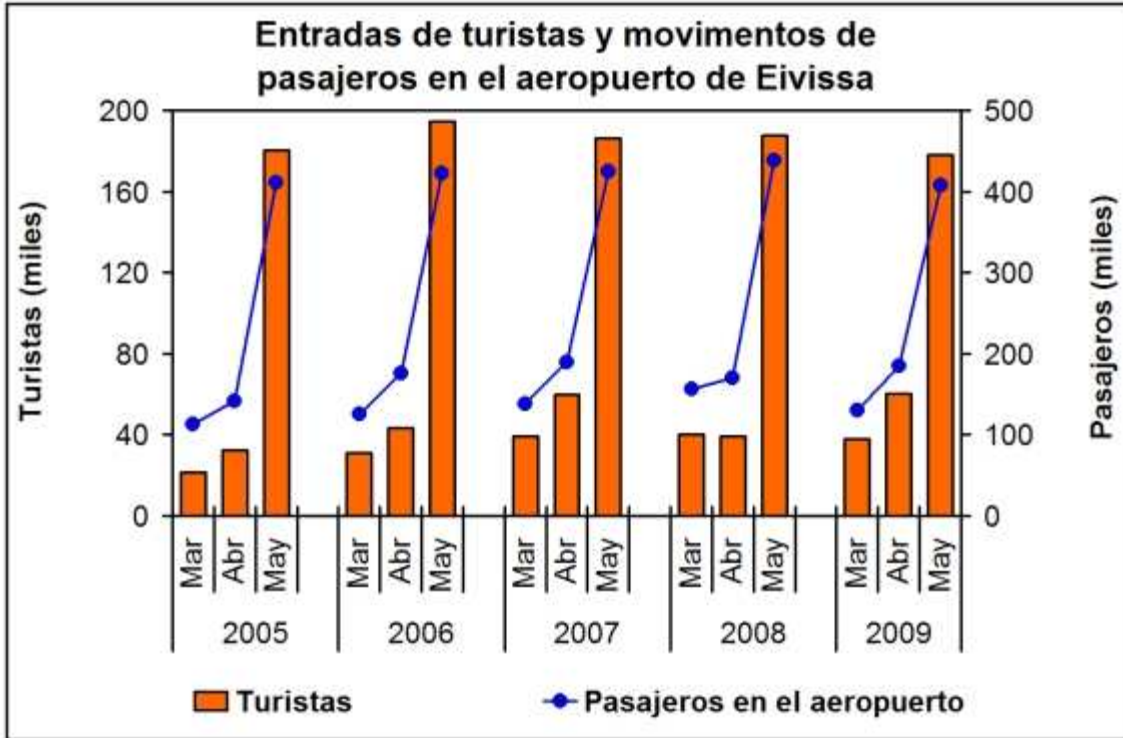
Sin lugar a dudas, los anteriores datos económicos dejan poco margen para el optimismo. La actual crisis global muestra toda su crudeza en la caída del PIB de los principales países europeos y en la expansión del desempleo.

Para una economía como la nuestra, que obtiene la mayor parte de su renta del turismo vacacional, estas cifras constituyen un indicador de la retracción de la demanda turística que resulta especialmente preocupante en el caso del mercado británico. La espectacular bajada del PIB del Reino Unido medido en Euros ha sido causada, esencialmente por la depreciación de la Libra Esterlina, que ha pasado de valer, aproximadamente, 1,4 Euros a tan solo 1,1 Euros en los últimos dos años. Como los turistas ingleses disponen de Libras pero en nuestras islas pagan los servicios turísticos en Euros resulta un

incremento de los precios relativos cercano a un 30% en tan solo dos temporadas.

En cualquier caso, creemos que el impacto sobre la generación de renta turística en Eivissa y Formentera no será directamente proporcional a los valores de los datos anteriores. En primer lugar, las vacaciones en el Mediterráneo ya se han consolidado como un producto de consumo básico para la mayoría de europeos al cual difícilmente renuncian. En segundo lugar, la caída de los precios del petróleo rebaja el coste del transporte, compensando, aún que solo sea parcialmente, el comentado incremento de los precios relativos. Las probables reducciones de precios por parte de hoteleros y operadores turísticos, finalmente también servirán para animar a los europeos a viajar a Eivissa y Formentera.

MERCADO TURÍSTICO
Aeropuerto de Eivissa



		Turistas	Pasaj.	Turistas entra.	May. 2006	May. 2007		
2005	Mar.	21.670	113.443	Alemanes	43.972	39.014		
	Abril	32.413	141.808	Británicos	84.308	84.890		
	Mayo	180.317	411.409	Espanoles	35.974	34.434		
				Otros	30.400	28.074		
				TOTAL	194.654	186.412		
				Turistas entra.	May. 2008	May. 2009		
2006	Mar.	31.191	125.211	Alemanes	44.217	40.995		
	Abril	43.224	176.330	Británicos	81.773	80.147		
	Mayo	194.654	422.051	Espanoles	27.774	18.669		
				Otros	33.804	38.471		
				TOTAL	187.568	178.282		
2007	Mar.	39.391	138.393					
	Abril	59.895	189.294					
	Mayo	186.412	424.135					
2008	Mar.	40.242	156.058	Pasajeros en el	Mayo	Mayo	Var.	
	Abril	39.457	170.567	aeropuerto de	2008	2009		
	Mayo	187.568	438.143	Girona	511.436	490.007	96	
				Reus	154.953	189.129	122	
2009	Mar.	37.765	129.859	Alicante	908.454	823.523	91	
	Abril	60.344	185.497	Málaga	1.258.771	1.140.871	91	
	Mayo	178.282	407.717	Jerez	134.706	111.469	83	
				MENORCA	265.851	225.132	85	
				PALMA M.	2.482.988	2.217.685	89	
				EIVISSA	438.143	407.717	93	

Fuente: Institut d'Estratègia Turística (Govern Balear). AENA

De momento, las entradas de turistas en el aeropuerto de Eivissa muestran un buen nivel de resistencia. En el mes de abril los datos son bastante mejores que los del mismo mes del año anterior y comparables a los de 2007. Por lo al mes de mayo respecta, se aprecia una ligera caída del número de turistas llegados (un 5% aproximadamente), que debe atribuirse casi en exclusiva a los visitantes españoles.

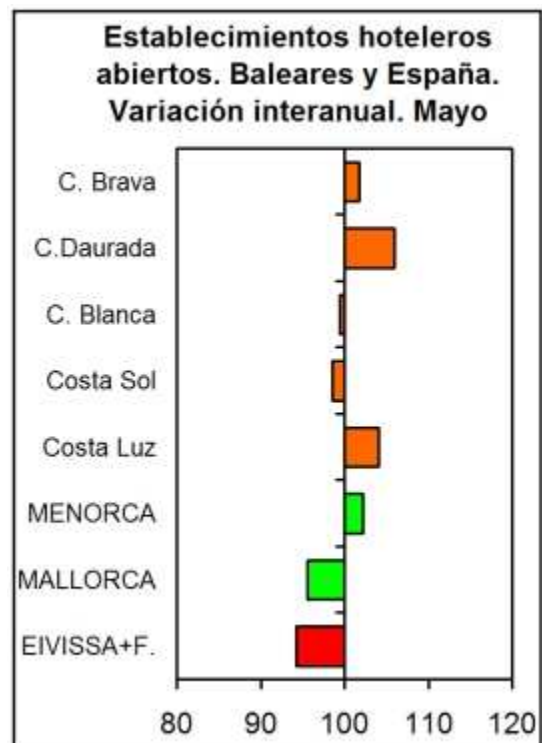
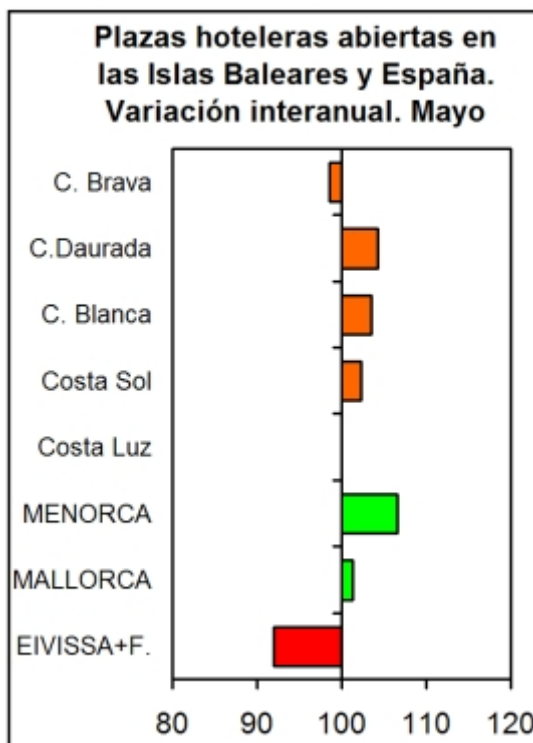
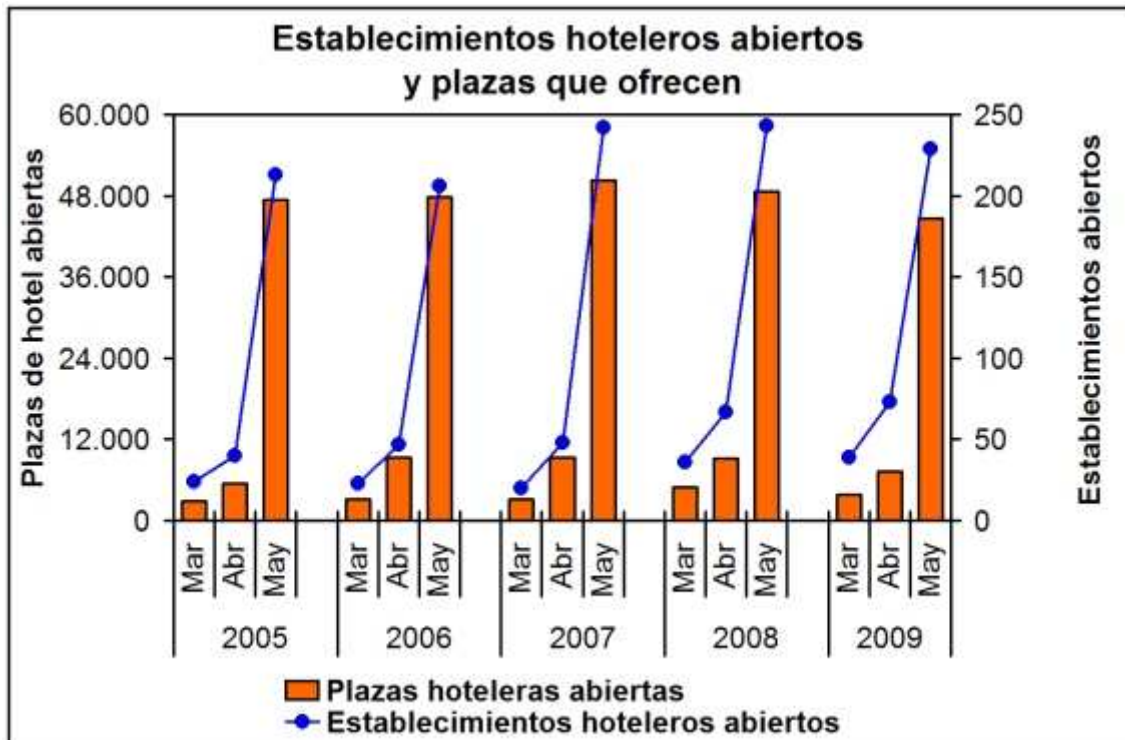
Por lo que refiere a los movimientos de pasajeros del aeropuerto de Eivissa, se aprecia una reducción de un 7% contando de mayo a mayo, un dato que resulta compatible con el sostenimiento de la actividad turística. La atonía de la economía insular explica por sí sola la

moderada reducción del tráfico aéreo registrada.

En el último gráfico de la página anterior aparece la comparación de las cifras de nuestro aeropuerto con las registradas en otros aeropuertos españoles que también centran su actividad en el tráfico turístico. Se aprecia que solo Reus muestra un incremento notable de sus movimientos, en los restantes, la bajada experimentada resulta similar a la que presenta el aeropuerto ibicenco. A nivel de las Islas Baleares, concretamente, Eivissa es el aeropuerto que ha perdido menos pasajeros en el computo de mayor del 2008 a mayo del 2009.

MERCADO TURÍSTICO

Establecimientos hoteleros y plazas abiertas



		Plazas	Establec.	MES DE MAYO	2008	2009	Var.
2005	Mar	2.938	24	PLAZAS HOTELERAS ABIERTAS			
	Abr	5.415	40	Costa Brava	65.128	64.173	99
	Mai	47.257	213	Costa Daurada	54.116	56.432	104
2006	Mar	3.187	23	Costa Blanca	62.979	65.199	104
	Abr	9.251	47	Costa del Sol	81.818	83.689	102
	Mai	47.858	206	Costa de la Luz	37.979	37.961	100
2007	Mar	3.215	20	Menorca	23.495	25.036	107
	Abr	9.364	48	Mallorca	217.990	220.851	101
	Mai	50.304	242	Eivissa+Forment.	48.637	44.726	92
2008	Mar	4.884	36	ESTABLECIMIENTOS ABIERTOS			
	Abr	9.085	67	Costa Brava	514	523	102
	Mai	48.637	243	Costa Daurada	269	285	106
2009	Mar	3.869	39	Costa Blanca	372	370	99
	Abr	7.290	73	Costa del Sol	405	399	99
	Mai	44.726	229	Costa de la Luz	320	333	104
				Menorca	90	92	102
				Mallorca	835	798	96
				Eivissa+Forment.	243	229	94

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Las perspectivas de una escasa demanda en el sector turístico han inducido a los empresarios ibicencos a adoptar una postura *defensiva*. La mayoría de cadenas hoteleras han preferido retardar la abertura de los establecimientos de gran dimensión antes que abrir unos hoteles que no tenían asegurado un nivel de reservas suficiente. Comparando la cantidad de plazas hoteleras abiertas el mes de abril de 2009 con las de tres años antes se observa una apreciable reducción: un 20%. Esta reducción ha sido mayoritariamente absorbida a lo largo del mes de mayo.

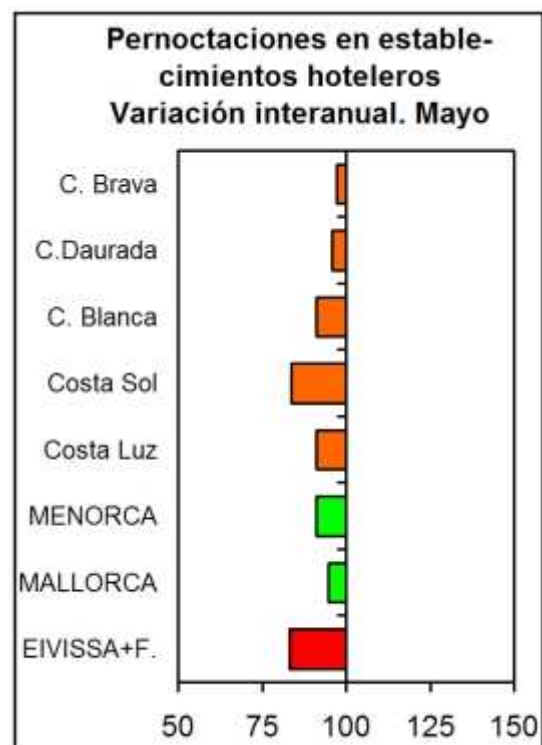
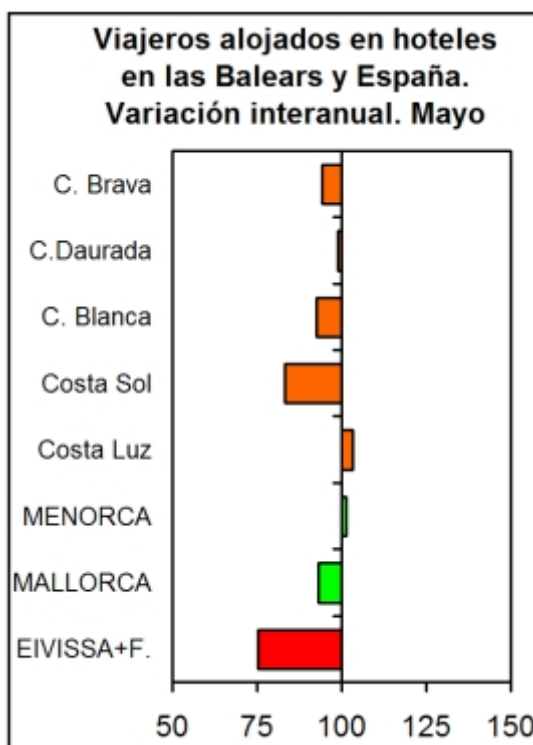
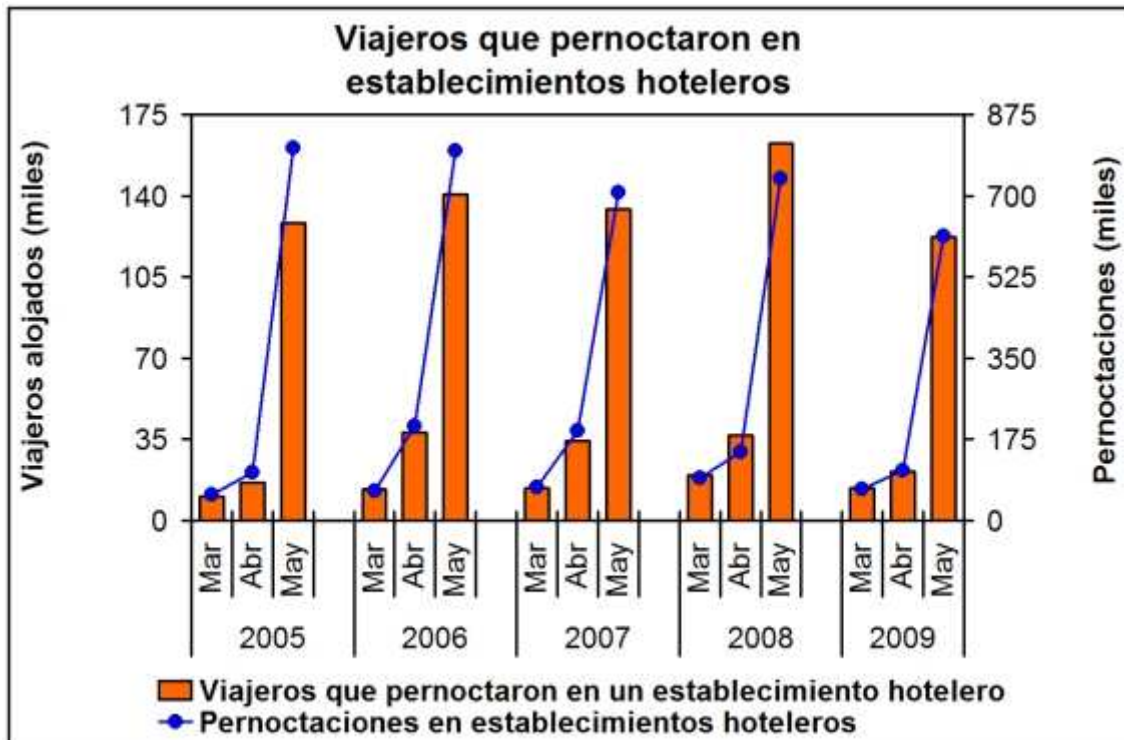
Por lo que respecta al número de establecimientos abiertos, también es significativa la reducción experimentada durante el mes de mayo, el año 2009 abrieron catorce establecimientos

menos que el año anterior. Debemos considera que esta caída sería más importante si no fuese por la consolidación del fenómeno de los pequeños hoteles de nueva factura: agroturismo, hoteles rurales y hoteles situados en Dalt Vila. Todos ellos mantienen abiertas sus puertas durante periodos más dilatados que no los grandes hoteles, pero su limitada dimensión hace que esta nueva tipología de establecimientos pesen poco en las estadísticas de plazas hoteleras abiertas.

Finalmente, debemos señalar que en el resto de zonas turísticas españolas, la retracción de la oferta hotelera ha sido un fenómeno prácticamente inexistente, tanto por lo que se refiere al número de hoteles abiertos como a la cantidad de plazas ofertadas.

MERCADO TURÍSTICO

Viajeros y pernoctaciones registradas en hoteles



		Viajeros	Pernoct.	MES DE MAYO	2008	2009	Var.
2005	Mar	10.462	54.978	VIAJEROS ALOJADOS EN HOTELES			
	Abr	16.263	104.794	Costa Brava	317.112	298.721	94
	Mai	128.353	803.269	Costa Daurada	251.842	249.340	99
2006	Mar	13.626	64.621	Costa Blanca	308.262	285.073	92
	Abr	37.763	202.993	Costa del Sol	433.087	360.142	83
	Mai	140.811	796.671	Costa de la Luz	198.140	204.502	103
2007	Mar	13.785	72.692	Menorca	64.559	65.388	101
	Abr	34.321	193.928	Mallorca	762.080	710.446	93
	Mai	134.227	708.070	Eivissa+Forment.	162.426	122.417	75
				PERNOCTACIONES EN HOTELES			
2008	Mar	19.476	91.362	Costa Brava	1.050.416	1.021.223	97
	Abr	34.837	147.189	Costa Daurada	943.968	904.445	96
	Mai	162.426	736.946	Costa Blanca	1.275.190	1.163.796	91
2009	Mar	14.010	68.317	Costa del Sol	1.585.746	1.325.194	84
	Abr	21.269	107.282	Costa de la Luz	584.628	532.389	91
	Mai	122.417	612.702	Menorca	383.637	349.739	91
				Mallorca	4.415.872	4.183.685	95
				Eivissa+Forment.	736.946	612.702	83

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Este es el aparatado en que los datos referidos a Eivissa y Formentera muestran una evolución más desfavorable al registrar una caída de un 25% en el número de viajeros alojados en hoteles y de un 17% por lo que refiere al numero de pernoctaciones.

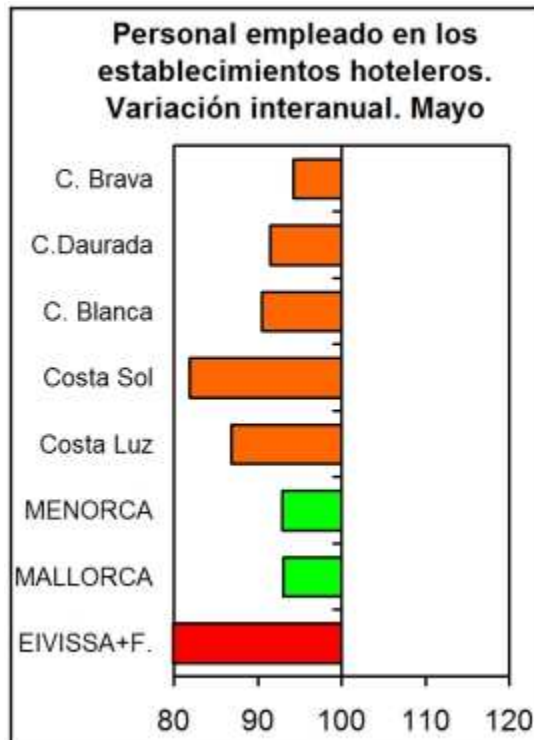
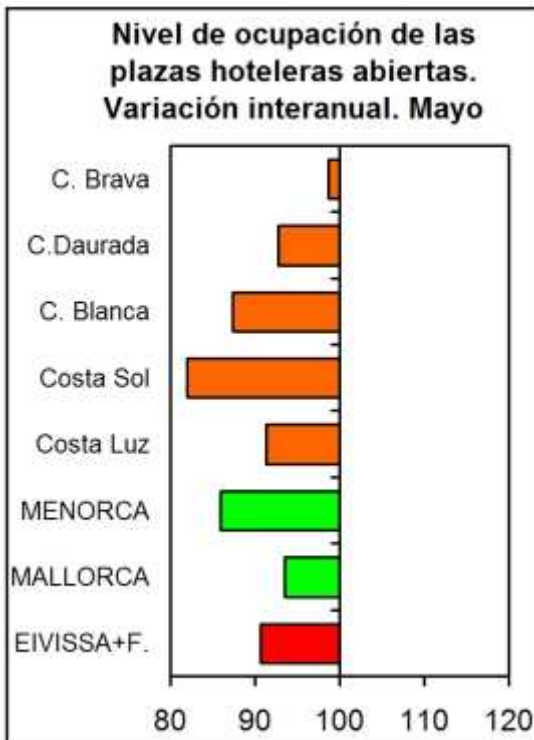
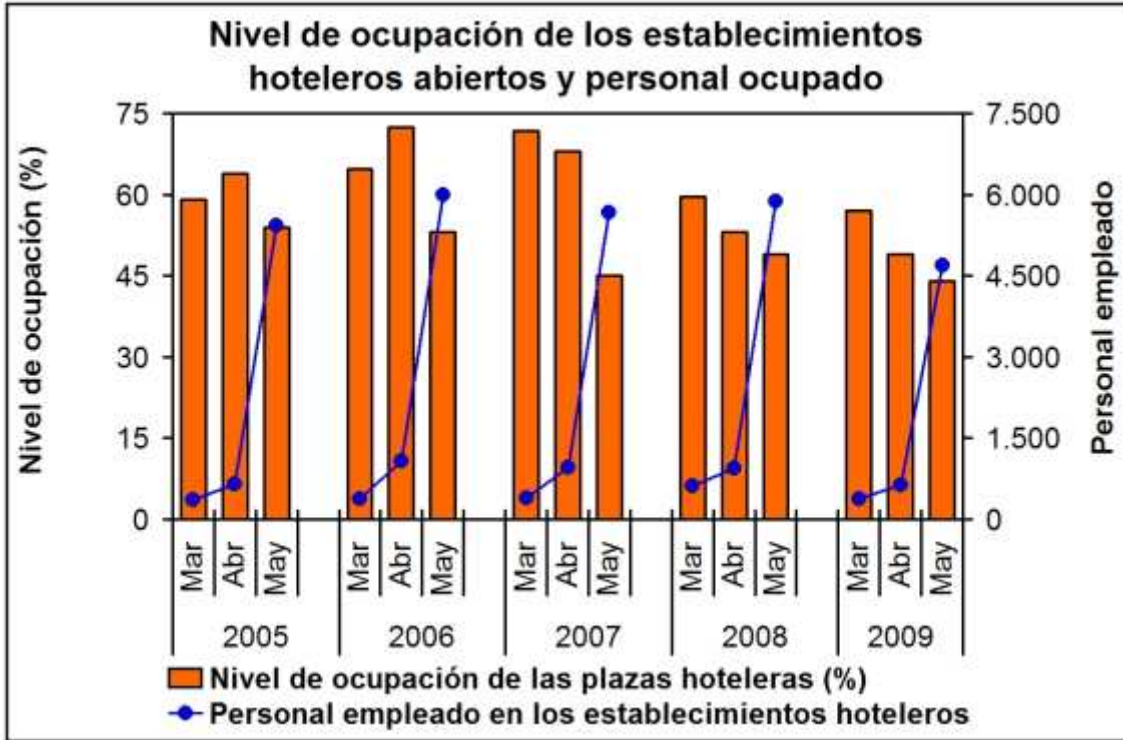
En el primer gráfico comprobamos que el año 2009 se inscribe en la tendencia y inicida tres años atras, ligeramente interrumpida el años 2008, caracterizada por la reducción en el número de pernoctaciones y en la caída de las estancia media. Parece que la actual coyuntura económica no hace más que acentuar una preocupante tendencia: el incremento de la estacionalidad de nuestro turismo, cada vez más concentrado en los meses de temporada alta.

Debemos recordar que los datos no recogen la incidencia de los alojamientos en apartamentos y viviendas que sean propiedad de los mismos turistas, un hecho que explica la aparente contradicción entre los datos de viajeros alojados en hoteles, que bajan ostensiblemente, y los datos de entradas de turistas a través del aeropuerto que muestran una tendencia no tan desfavorable.

Si comparamos los datos de nuestras islas con las de las restantes zonas turísticas españolas similares se observa que la reducción ha sido generalizada, pero solo la Costa del Sol sufre una caída tan significativa como la que padecen las islas de Eivissa y Formentera.

MERCADO TURÍSTICO

Nivel de ocupación y personal empleado en establec. hoteleros



		% Ocupa.	Personal	MES DE MAYO	2008	2009	Var.
2005	Mar.	59	366	GRADO DE OCUPACIÓN			
	Abril	64	648	Costa Brava	51	50	99
	Mayo	54	5.428	Costa Daurada	54	50	93
2006	Mar.	65	370	Costa Blanca	65	56	87
	Abril	72	1.073	Costa del Sol	62	51	82
	Mayo	53	6.000	Costa de la Luz	49	45	91
2007	Mar.	72	393	Menorca	52	45	86
	Abril	68	953	Mallorca	64	60	93
	Mayo	45	5.668	Eivissa+Forment.	49	44	91
2008	Mar.	60	621	PERSONAL EMPLEADO			
	Abril	53	935	Costa Brava	7.539	7.102	94
	Mayo	49	5.874	Costa Daurada	6.206	5.680	92
2009	Mar.	57	383	Costa Blanca	8.847	8.003	90
	Abril	49	628	Costa del Sol	13.398	10.963	82
	Mayo	44	4.695	Costa de la Luz	6.006	5.214	87
				Menorca	2.686	2.495	93
				Mallorca	30.500	28.379	93
				Eivissa+Forment.	5.874	4.695	80

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Estos datos son complementarios de los anteriores referidos a viajeros alojados y pernoctaciones. En ellas se confirma la tendencia iniciada en los dos últimos años: el progresivo acortamiento de la temporada turística agravado actualmente por la desfavorable coyuntura económica.

Comparando con el resto de zonas turísticas españolas de la muestra escogida, Eivissa y Formentera muestran unas cifras de ocupación bajas y sensiblemente inferiores a las del año pasado, por lo que se refiere al nivel de ocupación de los hoteles abiertos.

Por lo que al personal contratado por los establecimientos hoteleros respecta, la disminución es muy significativa: un

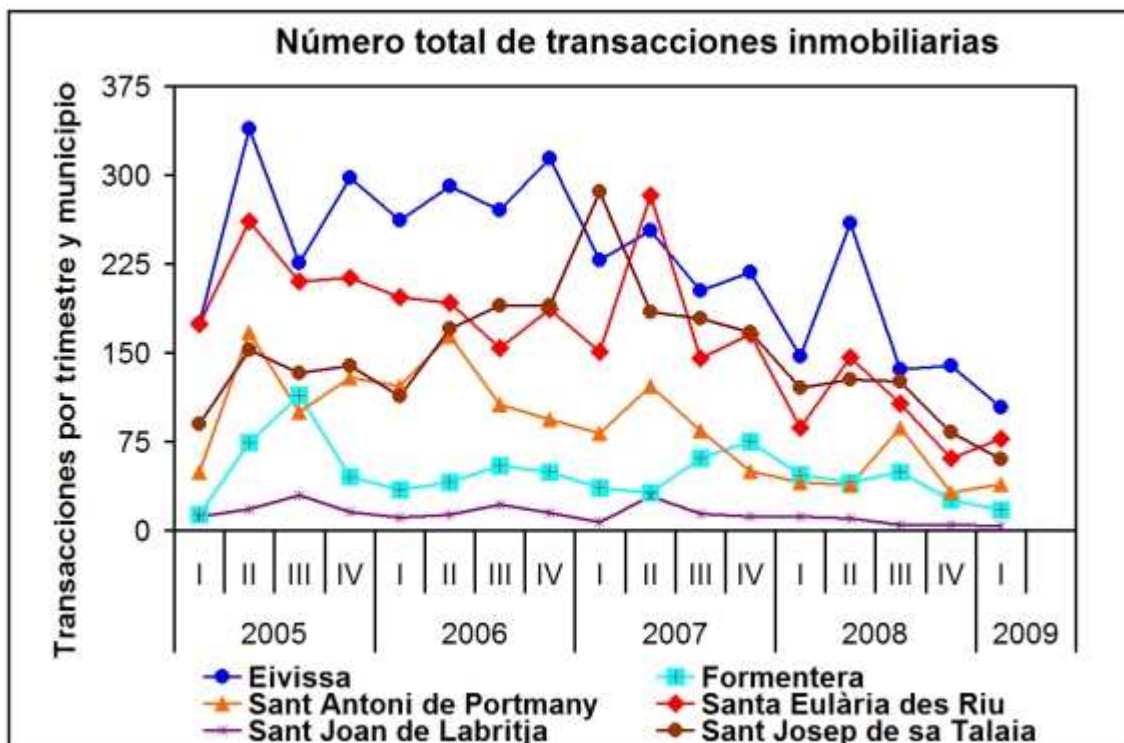
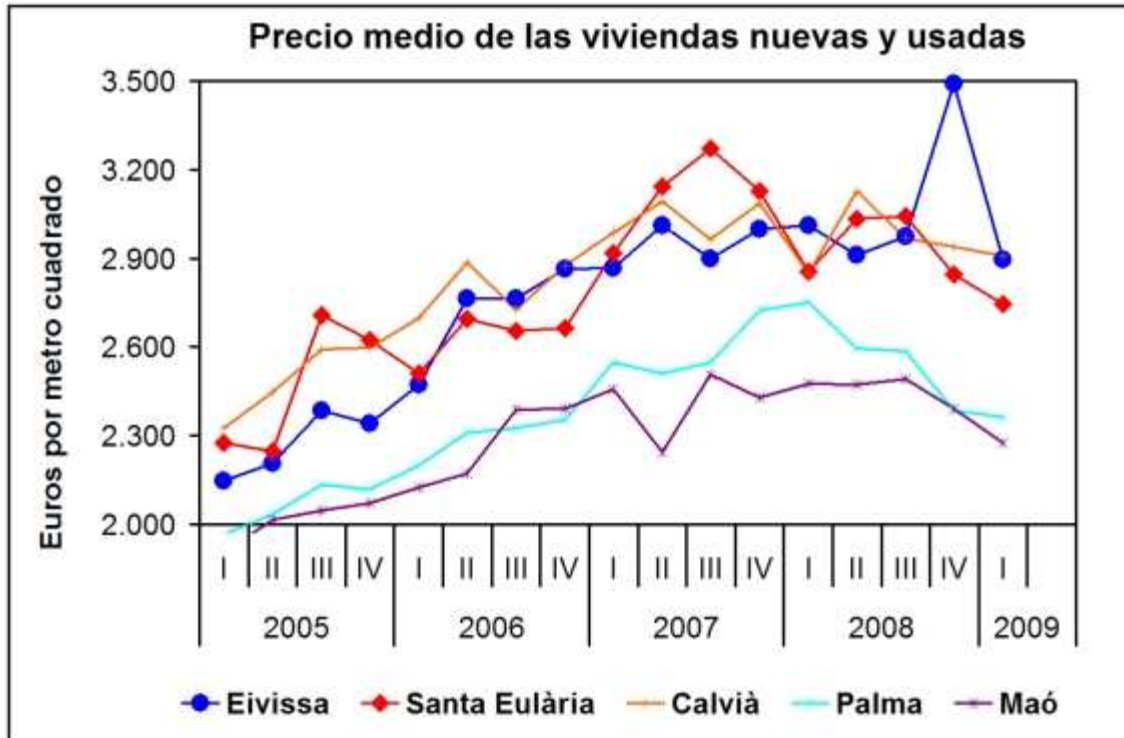
33% el mes de abril y un 20% en el de mayo. En este último mes los hoteleros insulares han contratado 1.179 empleados menos que el año pasado.

El retraso en la abertura de algunos establecimientos de dimensión mediana y grande pasa factura de forma apreciable.

La caída en la contratación de personal se aprecia como un fenómeno generalizado entre las diferentes zonas turísticas españolas y, otra vez, es la Costa del Sol la única zona que presenta una caída comparable a la soportada por Eivissa y Formentera. Los datos de Mallorca y Menorca también son malos, aunque no tanto como las procedentes de las Islas Pitiusas.

SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Evolución del precio por m² construido y de las transacciones



EUROS POR M ²	2007				2008				2009
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Eivissa	2.869	3.011	2.899	2.999	3.013	2.912	2.973	3.489	2.896
Santa Eulària des Riu	2.918	3.143	3.271	3.127	2.854	3.033	3.043	2.847	2.745
Calvià	2.987	3.093	2.966	3.086	2.849	3.128	2.969	2.941	2.909
Palma de Mallorca	2.548	2.510	2.548	2.722	2.750	2.595	2.584	2.386	2.364
Maó	2.456	2.244	2.507	2.429	2.477	2.473	2.491	2.390	2.276
N. TRANSACCIONES									
Eivissa	228	253	202	218	147	259	136	139	104
Formentera	36	32	61	75	47	41	49	26	17
Sant Antoni de Portmany	82	122	84	50	41	38	87	32	39
Santa Eulària des Riu	151	283	145	166	87	146	107	61	77
Sant Joan de Labritja	7	29	14	12	12	10	5	5	4
Sant Josep de sa Talaia	286	184	179	167	120	127	126	83	60
TOTAL	790	903	685	688	454	621	510	346	301

Fuente: Ministerio de la Vivienda

El sector de la construcción isleña alcanzó su máximo nivel de actividad el segundo trimestre del año 2007. A partir de entonces todas las cifras coinciden en reflejar la sistemática desaceleración que sufre el sector.

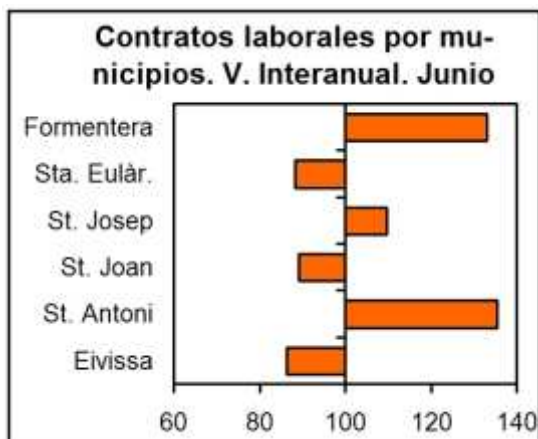
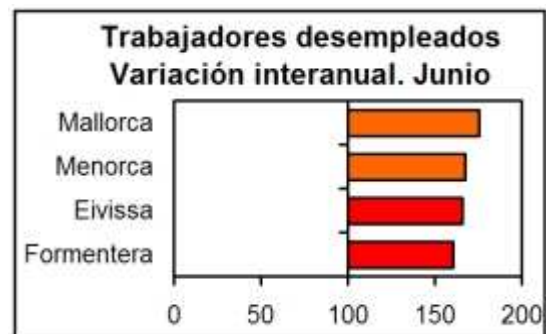
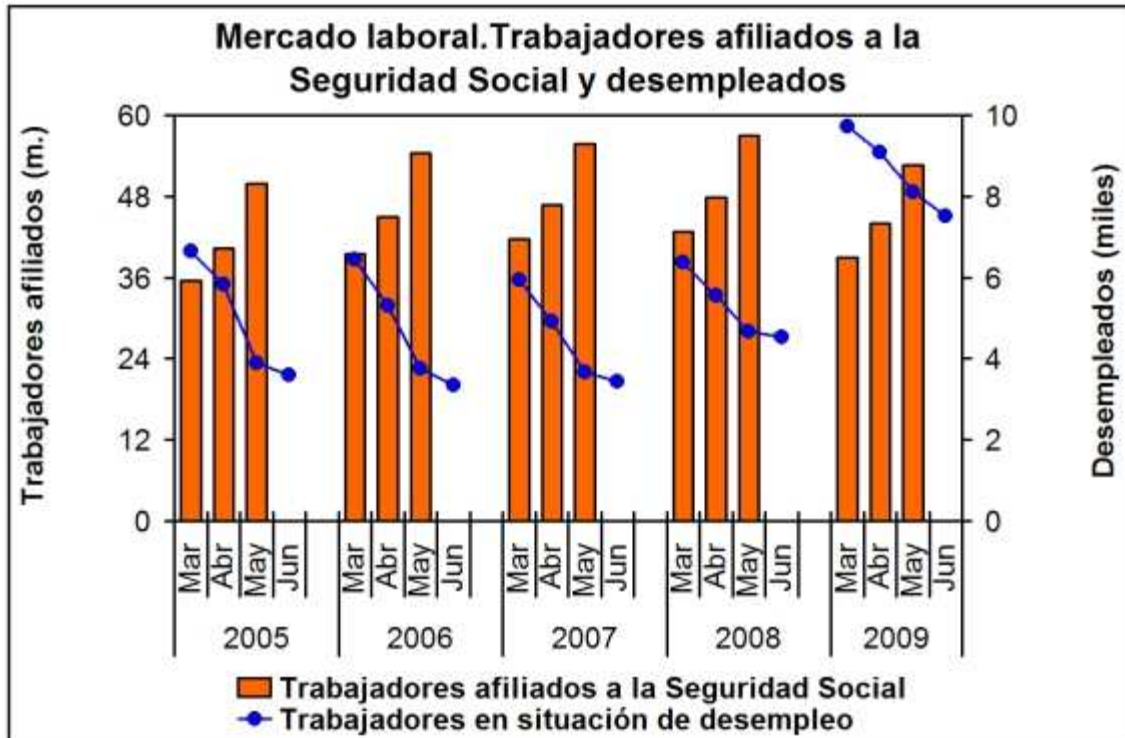
En el primer gráfico, el de los precios, comprobamos que los datos disponibles correspondientes a la ciudad de Eivissa y a Santa Eulària, demuestran el carácter esencialmente turístico del sector de la vivienda en estas islas. Los precios locales resultan mucho más próximos a los del gran núcleo turístico mallorquín: Calvià que no a los de Palma o Mahón.

La tendencia temporal recoge, de momento, un cierto sostenimiento de los precios en Eivissa y una lenta pero sensible bajada en Santa Eulària.

El segundo gráfico, referido a todos los ayuntamientos de Eivissa y Formentera, indica que el volumen de transacciones del mercado inmobiliario ha caído a una tercera parte de los volúmenes alcanzados en el momento álgido, dos años atrás. La contracción afecta a la totalidad de los ayuntamientos, pero muestra un énfasis especial en Sant Antoni de Portmany donde el volumen de compraventas ha llegado a caer a casi una quinta parte de su máximo histórico.

MERCADO LABORAL

Trabajadores afiliados y desempleados. Contratación laboral



Eivissa+For.		Afiliados	Parados	Trabaj. afiliados	May.2008	May. 2009	Var.
2005	Mar	35.501	6.650	Mallorca	400.889	368.009	92
	Abr	40.295	5.839	Menorca	36.412	32.665	90
	May.	49.886	3.884	Eivissa	53.760	49.454	92
	Jun.		3.590	Formentera	3.292	3.200	97
2006	Mar	39.489	6.447	Desempleados			
	Abr	44.978	5.318	Mallorca	29.656	52.061	176
	May.	54.332	3.764	Menorca	2.736	4.588	168
	Jun.		3.355	Eivissa	4.357	7.222	166
2007	Mar	41.649	5.936	Formentera	180	289	161
	Abr	46.805	4.911	Contratos lab.			
	May.	55.829	3.677	Formentera	516	687	133
	Jun.		3.442	Sta. Eulària	1.203	1.063	88
2008	Mar	42.769	6.371	St. Josep	1.509	1.655	110
	Abr	47.769	5.561	St. Joan	176	157	89
	May.	54.052	4.660	St. Antoni	1.390	1.884	136
	Jun.		4.537	Eivissa	3.172	2.742	86
2009	Mar	38.950	9.728	Contratos lab.			
	Abr	44.014	9.098	Otros servicios	2.729	3.137	115
	May.	52.654	8.102	Comercio	956	737	77
	Jun.		7.511	Hotelería	3.388	3.701	109
			Construcción	720	468	65	
			Industria	124	123	99	
			Agricultura	49	22	45	

Fuente: Observatori del Treball de les Illes Balears (Govern Balear)

Una situación económicamente deprimida como la que atraviesa actualmente nuestra sociedad, genera como principal problema social un elevado nivel de desempleo.

Ya hemos indicado que la tasa de desempleo se ha incrementado progresivamente en España. Eivissa y Formentera no constituyen una excepción. De mayo de 2008 hasta mayo de 2009 el número de trabajadores afiliados a la Seguridad Social ha caído un 8% en Eivissa y se ha mantenido prácticamente estable en Formentera.

El número de trabajadores desempleados ha aumentado más de un 60% en las dos islas, al finalizar el mes de

junio más de 7.500 ibicencos y formenterenses no tenían trabajo.

Los datos de contratación laboral son muy irregulares, sólo en Sant Josep y Sant Antoni se han superado claramente los valores del año anterior, mientras en el resto la contratación laboral ha sido escasa.

Por lo que se refiere a los sectores económicos, las caídas de la contratación se sitúan en un 45% en el sector de la construcción. En la hotelería, el incremento registrado en el mes de junio no resulta suficiente para enjuagar el escaso número de contratos del mes de mayo.

CON LA QUE ESTA CAYENDO
“ES MÁS IMPORTANTE LA IMAGINACIÓN QUE LA EXPERIENCIA”
“ES MÁS FACIL DESTRUIR UN ÁTOMO QUE DEJAR UN HÁBITO”

Domènec Biosca i Vidal

Presidente de la Asociación de Expertos en Empresas Turísticas

Por suerte, estas dos conclusiones en forma de avisos, las expresó Einstein y están vigentes más que nunca en este complejo mercado de oferta que nos está tocando liderar porque en el pasado y ya olvidado facilón mercado de demanda, el éxito se basaba en hacer cada año una fotocopia mejorada del presupuesto del año anterior. En el nuevo, veloz, variable y en consecuencia complejo mercado de oferta, hay que inventarse el proyecto inmediato que a buen seguro no se parecerá al del año pasado. Hay que estar constantemente haciendo nuevas redacciones, lo que sólo está al alcance de los que se han propuesto ser y ejercer de líderes, capaces de influir a los profesionales de su entorno en la orientación al cambio que más están exigiendo desde hace cinco años los clientes que ahora pueden escoger y en consecuencia son, somos, más exigentes, porque queremos premiarnos.

Para ayudar a mis pacientes lectores a que quieran ser el “Guardiola” de su equipo, les invito a que se “**FORMEN**” para desarrollar sus talentos con mucho trabajo, con método y más constancia e inteligencia emocional, para ser un

conductor positivo de equipos y que “**FORME**” a los miembros de su “**EQUIPO**” para que juntos, toquen al dictado de la misma partitura, bajo la cadena de los valores de las buenas personas y del compromiso con el éxito, a sabiendas de que el cliente no paga nuestro trabajo, sólo con sus compras compensa su felicidad.

Como “**EL INDIVIDUO ES LA FUERZA DEL EQUIPO SI APORTA LO MEJOR DE SI MISMO**”, es fundamental conseguir que tome conciencia de su importancia dentro del **EQUIPO** porque también puede esconder bajo el equipo su responsabilidad.

Cuando un presidente de una empresa le pregunta a un empleado recién llegado ¿Quién es más importante en la empresa Vd. O yo? El recién llegado no dudará un segundo en contestar Vd. Cuando el que dirige a un equipo es **LÍDER** le hará ver al recién llegado que él es más importante porque cuando esta solo ante el cliente es él y solo él quién puede o ganar o perder la venta construyendo o destruyendo “**LA MARCA**” de la empresa. Por ello es

muy importante que cada individuo tenga conciencia con la formación adecuada y el apoyo del líder de su importancia y ROL dentro del grupo. Cuando esto no ocurre se rompe la cadena de compromisos.

LA FORMACIÓN POSITIVA en los valores de **“LA CADENA DE COMPROMISOS DENTRO DEL EQUIPO”** definen **“EL ALMA DE LA EMPRESA”** y provocan que ésta esté valorada en el mercado ayudando a construir una **MARCA** bien posicionada y mediática.

El líder para tener influencia debe **TRANSMITIR SIETE VALORES: RIGOR** predicando con el ejemplo, **MENSAJES POSITIVOS** para trabajar la auto-estima, **TRANQUILIDAD** para facilitar desarrollar la imaginación y la genialidad para poder ser únicos y distintos que la competencia, **SUEÑOS** para que todos los individuos del equipo quieran esforzarse para conseguirlos, **EMOCIONES – SENTIMIENTOS POSITIVOS** que le facilite que los miembros de su equipo lo sientan próximo por tener los valores de las buenas personas, **QUE CADA MIEMBRO ES IMPORTANTE** para los éxitos del equipo, porque esta siempre, formando, ayudando y apoyando en las situaciones difíciles, **FIABILIDAD-CONFIANZA**, nunca falla, tiene soluciones, es de fiar.

“CUANDO EL LÍDER PROPONE A LOS MIEMBROS DE SU EQUIPO CAMINAR HASTA EL HORIZONTE PARA ALCANZARLO, ES POSIBLE QUE CUANDO LLEVEN CINCO HORAS ANDANDO, UN MIEMBRO DEL EQUIPO INTE-

RROGUE AL LÍDER, ¿POR QUÉ ANDAMOS SI NUNCA ALCANZAMOS EL HORIZONTE? A BUEN SEGURO EL LÍDER LE CONTESTARÁ: ¿PERO AVANZAMOS!”

Como un equipo es un estado de ánimo y cada individuo es un estado de ánimo el líder debe transmitir **SUEÑOS, HISTORIAS, EMOCIONES Y RETOS** que ayuden a no caer en un estado de ánimo de rutina, debe ir provocando situaciones que inyecten ánimos positivos y estimulantes para renacer con renovados ánimos para ganar la batalla del éxito.

El que sueña en **"SER LÍDER"**, está dispuesto a luchar sin desfallecer para conseguir convertir sus sueños en realidad. **"ES UNA META Y SU PROYECTO DE VIDA"**. Quién no tiene sueños sólo va a trabajar y es muy vulnerable al desánimo, aportando pesimismo al equipo.

La gestión **POSITIVA DEL LÍDER** de los **ESTADOS DE ÁNIMO DEL EQUIPO** necesita de:

- La gestión positiva del ánimo de cada individuo para querer ser importante en el equipo, incorporándole fuerza para ser el mejor.
- La gestión del optimismo que crea un **“CÍRCULO VIRTUOSO DE LÍDERES”** que se imaginan un final feliz que transmite confianza e ilusión para conseguir el éxito. El pesimista siempre se imagina un final perdedor alimentando el cotilleo que contagia aún más pesimismo y se acaba perdiendo.
- La gestión del sentido de pertenencia para que cada miembro

se identifique con el equipo y sus valores: **"RECORDÁNDOLES QUE PERDER ES FRACASAR"** y que el ánimo positivo transmite **"AFAN POR EL TRIUNFO"**

PERTENECER A UN EQUIPO GANADOR ES INCOMODO PORQUE EXIGE A CADA INDIVIDUO EL MÁXIMO ESFUERZO Y ÉXITO

**PARA AYUDARLE A SER LIDER CON INFLUENCIA Y ÉXITO LE INVITO A QUE CUIDE "SUS DIEZ INGREDIENTES":
¿LOS PRACTICA?**

1. ¿Recuerda los valores de la cadena de compromiso como una lluvia fina hasta que todos los individuos se lo crean y quieran transmitirlos a los nuevos miembros del equipo, a los clientes y a los proveedores?

SI NO

2. ¿Consigue que cada individuo se sienta eficiente para conseguir el éxito?

SI NO

3. ¿Consigue que cada individuo se sienta reconocido en sus Éxitos?

SI NO

4. ¿Practica la exigencia a todos y en todo sin Excepciones?

SI NO

5. ¿Predica **"LA MISIÓN DE LA EMPRESA"**?

SI NO

6. ¿Se ocupa de que no se rompa la comunicación limitando su liderazgo si fuese preciso para no matar la comunicación?

SI NO

7. ¿Se ocupa de tener y compartir un mismo estilo de relacionarse entre los miembros del equipo, consecuente con lo que queremos ser con la identidad de nuestra empresa, nuestra orientación al logro, el querer ser únicos y distintos y los mejores, a sabiendas de que **"SIN ESTILO NO HAY ÉXITO"**?

SI NO

8. ¿Está atento para conseguir apostar por el talento, situando a cada individuo donde pueda desarrollar sus habilidades, técnica, sus talentos y su talante y en consecuencia ser útil al equipo?

SI NO

EL LÍDER DEBE DESCUBRIR E INTUIR A LOS TALENTOS Y BUSCARLES SU LUGAR PARA CRECER.

9. ¿Transmite a los talentos la suficiente confianza para poder creer y desarrollar su libertad creadora dentro de los valoresde la empresa?

SI NO

10. ¿Practica la **"TOLERANCIA CERO"** con los que NO QUIEREN SER ÚTILES Y POSITIVOS AL EQUIPO para evitar el fracaso del CIRCULO VIRTUOSO?

SI NO

También deseo recordarles que en el pasado y ya olvidado fácil mercado de demanda, se podía tener éxito haciendo “**FOTOCOPIAS**” cada día y las mismas que la competencia porque los clientes no podían escoger y en consecuencia hacían cola en las puertas de los hoteles. Pero “**CON LOS CINCO TSUNAMIS QUE ESTAN CAYENDO**”:

- 1) El veloz tránsito del plácido mercado de demanda al súper competitivo, galopante, mediático y global mercado de oferta, provocando que los clientes puedan escoger y en consecuencia ser más exigentes.
- 2) El incremento galopante de los medios de transporte, especialmente del bajo coste, que tientan a premiarse varias veces al año
- 3) El uso masivo de las nuevas tecnologías para conocer, comparar y reservar también en función de las opiniones de los clientes **LOS 365 DÍAS AL AÑO, 24HORAS CADA DÍA.**
- 4) El incremento de la publicidad de los destinos con precios de subasta, provocando aún más a los potenciales clientes el deseo de premiarse.
- 5) La crisis económica que perjudica el nivel de renta de los potenciales clientes. Volviéndose aún más exigentes y proactivos en colocar sus opiniones en la red.

..., los directivos de las cadenas hoteleras y sus directores de los hoteles, si de verdad desean preguntarse cómo **GANAR A LOS CINCO TSU-**

NAMIS, deben “**QUERER y SABER VIVIR LA SABIDURÍA PARA PODER CREAR REDACCIONES ORIGINALES**” únicas y distintas de la competencia para que los nuevos exigentes clientes les perciban como **LOS MEJORES.**

Para dejar atrás los dictados repetitivos del mercado de demanda y ponerse a hacer redacciones originales, es preciso ir sustituyendo gran parte de la experiencia aprendida en el comentado plácido, fácil y repetitivo mercado de demanda por la “**FORMACIÓN NECESARIA Y SUFICIENTE**” para “**DOMINAR LAS CINCO INNOVACIONES DEL MERCADO DE OFERTA**” para conseguir:

- 1) **RECONVERTIR** a los **DIRECTORES** de los hoteles del plácido mercado de demanda en **UNOS PROACTIVOS LÍDERES DE VENTAS Y DE LA RENTABILIDAD.**
- 2) **RECONVERTIR A LOS JEFES DE DEPARTAMENTO** del plácido mercado de demanda en **UNOS LÍDERES DE LOS VENDEDORES DE LAS VENTAS INTERNAS.**
- 3) **RECONVERTIR A LOS EMPLEADOS DEL** plácido mercado de demanda en **UNOS VERDADEROS ANFITRIONES VENDEDORES PROACTIVOS Y POLIVALENTES** en el complejo mercado de oferta.
- 4) **INCREMENTAR LAS OCUPACIONES Y LOS PRECIOS MEDIOS MEDIANTE LA INNO-**

**VACIÓ EN LA DIVER-
SIFICACIÓ CON LAS “20
AUTOPISTAS QUE NOS
CONDUCEN HACIA LOS
NUEVOS BANCOS DE PESCA”.**

- 5) REDUCIR LOS COSTES DES-
PROPORCIONADOS Y LOS
INNECESARIOS.**

Sin estas “**CINCO ACCIONES
FORMATIVAS**” las actitudes y
técnicas necesarias para “**AHORA
PODER GANAR**”, nos parecerán
teorías y/o utopías que rechazaremos a
sabiendas de que a **TODO LO QUE
NO DOMINAMOS LE LLAMAMOS
TEORÍA Y/O UTOPIA, HASTA
QUE GRACIAS A LA FOR-
MACIÓ LAS DOMINAMOS Y
ENTONCES LE LLAMAMOS
“PRÁCTICA”**.

DICTAMEN EMITIDO A INSTANCIA DE LA CÁMARA OFICIAL DE COMERCIO, INDÚSTRIA Y NAVEGACIÓN DE IBIZA Y FORMENTERA SOBRE REGIMEN DE CONTROL PREVENTIVO DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

JOSÉ ANTONIO GARCÍA-TREVIJANO GARNICA

Profesor de derecho administrativo.

Abogado

Letrado del Consejo de Estado

OBJETO DE DICTAMEN

Se me solicita informe sobre si, a la vista de la legislación vigente, es posible, y en su caso obligado, el que las actuaciones de alcance urbanístico, sean construcciones, movimientos de tierras, actividades, etc. puedan verse sometidas a control preventivo municipal mediante licencias, sino en su caso a técnicas de control ex post.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

1. EL CONTROL DE ACTOS DE ALCANCE URBANÍSTICO ES

HOY EN DÍA COMPETENCIA DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS.

Clásicamente el régimen de las licencias urbanísticas ha constituido el marco de control habitual (preventivo) para actuaciones relacionadas con la legislación y el planeamiento urbanístico, ello aparte otras técnicas de intervención motivadas por razones diferentes que bien pueden integrarse en expedientes únicos o mantenerse separadas (autorizaciones independientes a las propias licencias urbanísticas).

El artículo 178 del Texto Refundido del Suelo de 9 de abril de 1976 establecía que

Estarán sujetos a previa licencia, a los efectos de esta Ley, los actos de edificación y uso del suelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierras, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalaren los Planes.

Tal disposición fue reiterada y desarrollada en el Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio), cuyo artículo 1 dispuso lo que sigue:

- Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:*
1. *Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.*
 2. *Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.*
 3. *Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.*
 4. *Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.*
 5. *Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.*
 6. *Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58*

del Texto Refundido de la Ley del suelo, en adelante Ley del Suelo.

7. *Las obras de instalación de servicios públicos.*
8. *Las parcelaciones urbanísticas.*
9. *Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanación excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.*
10. *La primera utilización u ocupación provisional de los edificios e instalaciones en general.*
11. *Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.*
12. *Los usos del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.*
13. *La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.*
14. *La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.*
15. *Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.*
16. *La corta de árboles integrados en masa arbórea que este enclavada en terrenos para los que exista un plan de ordenación aprobado.*
17. *La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.*
18. *Y, en general, los demás actos que señalen los planes, normas u ordenanzas.*

El Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio dispuso en su artículo 242.1 que:

Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal.

Esta norma parecía exigir licencia (previa) para todo acto de edificación, dejando sin regular, desde el prisma de la legislación estatal, otros tipos de actuaciones, las cuales quedarían sometidas a lo que cada Comunidad Autónoma dispusiera en sus correspondientes normas, y allá donde no se dijera otra cosa, se aplicaría como supletorio el Texto Refundido de 1976 y el Reglamento de Disciplina Urbanística de 1978, normas éstas que, como es visto, se refieren a licencias en la generalidad de los casos.

Así resulta que la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/97, de 20 de marzo, que consideró válido el transcrito artículo 242.1 del Texto Refundido 1/1992 y que declaró en cambio inválido (por ser postconstitucional y haber sido expresamente dictado como norma supletoria del derecho autonómico) el párrafo 2, que es el que hacía referencia a los otros actos de alcance urbanístico; pese a ello, mantenía pleno valor supletorio el Texto de 1976 precisamente por ser preconstitucional.

El art. 242.1 del T.R. 1/1992 ha pasado a integrarse en el vigente Texto Refundido estatal del Suelo 2/2008, de 20 de junio (artículo 8), si bien bajo una redacción ligeramente distinta, al decir que:

Todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que

sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística. Su denegación deberá ser motivada.

Lo reitera la disposición transitoria segunda cuando, al tratar de las actuaciones dotacionales, afirma que

c) Los deberes se cumplirán en el momento del otorgamiento de la licencia o el acto administrativo de intervención que se requiera para la materialización de la mayor edificabilidad o densidad o el inicio del uso atribuido por la nueva ordenación.

De alguna forma ya el citado artículo 5 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, había dejado el tema abierto en su artículo 5 en cuanto a construcciones, al decir que

La construcción de edificios, la realización de obras que en ellos se ejecuten y su ocupación precisará las preceptivas licencias y demás autorizaciones administrativas procedentes, de conformidad con la normativa aplicable.

Y lo propio sucede con otras normas que tratan sobre las licencias más por partir de que son los mecanismo clásicos de control de actuaciones urbanísticas que por imponerlos como necesarios siempre, por ejemplo en la legislación estatal, el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Sin entrar aquí en la validez de la redacción dada al Texto Refundido 2/2008, lo cierto es que se presume válido, y su texto despeja toda duda sobre si la normativa autonómica está vinculada a la regla de que la edificación debe imperiosamente someterse a licencia, es decir, a un acto previo de control. No lo estaba antes del Texto Refundido 2/2008 en cuanto a actos que no fueran propiamente edificatorios, y no lo ésta hoy siquiera respecto de estos actos.

Por tanto, el control sobre todo acto de alcance urbanístico dependerá de lo que diga la legislación autonómica; solo si tal legislación no existe se aplicará la necesidad de licencia, por efecto directo del artículo 178 del Texto Refundido de 9 de abril de 1976 y del artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística; pero ello únicamente de modo supletorio, esto es, en tanto la Comunidad Autónoma correspondiente no establezca una reglas propias al efecto.

2. TIPOS DE CONTROL SOBRE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Como sucede en general en relación con actividades de cualquier tipo que los administrados pretendan llevar a cabo, la legislación puede adoptar varias posturas:

- Dejar la materia dentro del campo de la libertad general, es decir, no someterla a control directo alguno.
- Prohibirla completamente.
- Supeditarla a una previa autorización, del tipo y bajo las características que sean del caso; hay

ciertamente diversos tipos de autorizaciones administrativas.

- Establecer otros controles de menor alcance, fundamentalmente controles ex post o reaccionales, que además pueden ir unidos a exigencias previas de naturaleza diferente a lo que son las solicitudes de autorización propiamente dichas; me refiero sobre todo a las comunicaciones previas.

La diferencia entre las comunicaciones previas y las licencias estriba en que cuando para una actuación se requiere licencia, ésta debe obtenerse con anterioridad al desarrollo de la actividad o realización del acto de que se trata, so pena de ilegalidad del mismo.

Ello no debe confundirse con la existencia de mecanismos para la obtención de licencias por silencio positivo, pues el silencio equivale al acto, es decir, a la licencia, y pone por tanto en manos del solicitante el título que legitimaría la actuación exactamente igual que si hubiera otorgado la licencia de forma expresa.

Tampoco debe confundirse la figura de la comunicación previa con el hecho de que la actividad esté autorizada por actos que no son propiamente licencias, como sucede, por ejemplo, con las órdenes de ejecución o con la aprobación de los proyectos de urbanización, que comportan la autorización para acometer las obras o actuaciones correspondientes.

En el caso de las actuaciones comunicadas (que es la denominación que en el ámbito urbanístico se suele dar a la actuación mediante comu-

nicaciones previas) la posición del administrado es diferente, puesto que él cumple con solo comunicar su voluntad de realizar una actuación, de modo que no debe esperar a que se produzca una autorización (licencia); la actuación está legitimada con la sola comunicación previa, siempre sin perjuicio de la posible reacción posterior por parte de la Administración en los términos en los que la misma aparezca prevista y pueda ejercitarse; puede así quedar prohibida la actuación si la Administración así lo decide mediante un acto expreso, que es algo bien distinto tanto a la denegación de la licencia como a la anulación de una licencia obtenida por silencio positivo. Así sucede, por citar un ejemplo ajeno al urbanismo, respecto al derecho de manifestación.

La técnica de la actuación comunicada suele así estar unida a mecanismo de control reaccional que permitan a la Administración frenar o evitar la realización de alguna actuación que no se ajuste al planeamiento.

No cabe duda por tanto de que el alcance de la potestad de que dispone la Administración respecto de las actividades o actuaciones que pretendan llevar a cabo los administrados es menor en el caso de las actuaciones comunicadas que en el de las licencias.

3. EL CASO DE LAS ISLAS BALEARES

Procede entrar seguidamente a analizar el régimen jurídico aplicable a las actuaciones urbanísticas en el ámbito de las Islas Baleares, pues, como se dijo, es a la legislación autonómica a

la que corresponde primeramente determinar bajo qué régimen jurídico se controlarán las actuaciones de los administrados.

Conviene comenzar por señalar que Islas Baleares es la única Comunidad Autónoma que no ha aprobado una ley del suelo con carácter integral o general, aunque se han dictado muchas normas que lo afectan de uno u otro modo, sean normas parciales sobre urbanismo, sean normas medioambientales.

Si se acaba cumpliendo el mandato contenido en la disposición primera de la Ley 4/2008, de 14 de mayo, de Medidas Urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears, se acabará aprobando la esperada Ley, tal disposición establece que

En el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de esta Ley, el Gobierno de las Illes Balears presentará a esta cámara un proyecto de Ley regulador de la ordenación territorial y urbanística en las Illes Balears.

Si hay en cambio, de momento, una Ley de disciplina urbanística de las Islas Baleares, en concreto la Ley 10/1990, de 23 de octubre.

Tal Ley declara expresamente inaplicable el Reglamento estatal de Disciplina Urbanística de 1978 (disposición final primera), no obstante lo cual el esquema legal no varía sustancialmente, pues su artículo 1 dispone que

La licencia es el acto administrativo mediante el cual adquieren efectividad las posibilidades de parcelación, edificación, demolición,

ocupación, aprovechamiento o uso relativo a un suelo o a inmueble determinado, previa concreción de lo establecido al respecto en las Leyes, los Planes de Ordenación y el resto de Normativa Urbanística.

Y el artículo 2, siguiendo el criterio clásico establecido en el Texto refundido estatal de 9 de abril de 1976 y en el Reglamento de Disciplina Urbanística, dispone lo siguiente:

Serán sujetos a licencia previa, sin perjuicio de las autorizaciones que sean procedentes de acuerdo con la legislación aplicable, los actos que a continuación se relacionan, sea cual sea la naturaleza del dominio del suelo donde se pretenda realizar.

1. *Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas las clases de nueva planta, incluyendo en ello los cerramientos de obra fija.*
2. *Las obras de ampliación, modificación o reforma que afecten a la estructura, el aspecto exterior la disposición interior de edificios e instalaciones de todas las clases existentes.*
3. *Las obras y los usos que se hayan de realizar con carácter provisional, a las que se refiere el apartado 2 del artículo 58 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RCL 1976, 1192 y ApNDL 13889).*
4. *Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenes, las obras de instalación de servicios públicos, las de ejecución de vialidad y, en general, las relacionadas con la urbanización, exceptuando que estos actos hayan sido detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado o de edificaciones que dispongan de licencia otorgada.*
5. *Las actividades extractivas de minerales, líquidos, de cualquier otra índole, así como las de vertidos en el subsuelo.*
Las obras de construcción de infraestructura civil, tales como
 - a) *presas, viaria pública y privada, defensa y corrección de cauces públicos, puertos, diques, etc., excepto que estos actos hayan sido detallados y programados como obras a ejecutar en un Plan Especial o Plan Territorial o Plan Director Sectorial debidamente aprobado o autorizado.*
 - b) *mejora y mantenimiento de las obras públicas.*
6. *Quedan excluidos de la preceptiva de la licencia las obras de*
 - a) *mejora y mantenimiento de las obras públicas.*
7. *Los actos de edificación en las zonas de servicios de los puertos y aeropuertos, así como en las zonas de dominio público.*
8. *La primera utilización u ocupación de los edificios y las instalaciones en general.*
9. *El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas las clases existentes.*
10. *La modificación del uso de los edificios o las instalaciones en general.*
11. *La demolición de las construcciones, excepto en los casos declarados de ruina inminente.*
12. *Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o de cualquier otro uso al que se destine el subsuelo.*

13. *La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, excepto que se efectúen en cámpings o zonas de acampada legalmente autorizados.*
14. *Las talas y abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, haya o no planeamiento aprobado, a excepción de las autorizadas por órganos competentes en materia agraria.*
15. *La colocación de carteles y vallas de propaganda aunque no sean visibles desde la vía pública y siempre que no estén en locales cerrados.*
16. *Las parcelaciones urbanísticas.*
17. *Las obras de apertura de caminos y accesos a parcelas de suelo no urbanizable y en suelo urbanizable no programado sin programa de Actuación Urbanística aprobado.*
18. *Instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.*
19. *Cualquier intervención en edificios como bienes de interés cultural, catalogados y protegidos.*
20. *Y, en general, el resto de actos que señalen los planos, las normas o las ordenanzas.*

Incluso las modificaciones de los proyectos requieren nueva o actualizada licencia, tal y como se deduce del artículo 5.1, que suaviza la exigencia solo en el sentido de permitir que en ciertos casos las obras puedan proseguir mientras se tramita la solicitud de modificación de la licencia.

No hay en la propia Ley previsión sobre la posibilidad de sustituir las licencias previas (que, como se ve, abarca todo el espectro de las actuaciones con incidencia urbanística) por comunicaciones previas. Solo hay un caso en el que parece optarse por la comunicación previa o figura similar, concretamente en el artículo 7, que dispone lo siguiente:

3.- Cuando la licencia de obras se haya solicitado y obtenido mediante la presentación de un proyecto básico, será preceptiva, en el plazo máximo de seis meses desde la concesión de aquélla, la presentación al Ayuntamiento del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones de aquél. El Ayuntamiento dispondrá de un mes para comprobar la adecuación del proyecto a la ejecución con el proyecto básico. Transcurrido este plazo sin que el Ayuntamiento notifique al interesado resolución en contra, se podrán iniciar las obras. Esta fecha será la que fijará el inicio del plazo de ejecución fijada en la licencia.

4.- Si el Ayuntamiento detectara, transcurrido el plazo de un mes, alteraciones de las determinaciones del proyecto básico de acuerdo con las cuales se otorgó la licencia, se ordenará la paralización inmediata de las obras y la iniciación del expediente de modificación del proyecto, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 5 de esta Ley.

En definitiva, para que en las Islas Baleares puedan seguirse procedimientos de control de actuaciones urbanísticas distintos de las licencias, y salvo los casos que resultan de lo

expuesto, haría falta que una norma con suficiente valor como para superponerse a la Ley 10/1990 así lo previera. Es decir, aunque la legislación estatal no impone como mecanismo de control el de la licencias (como antes se vio), resulta que si lo impone la legislación de las Islas Baleares, por lo que no es posible que mediante planes urbanísticos o acuerdos u ordenanzas municipales, pueda alterarse ese sistema.

La norma que habría de superponerse a la señalada Ley 10/1990 debería en principio ser una norma con rango de ley de la propia Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, es decir, una norma que modificase lo de momento previsto en ella sobre exigencia general de licencias urbanísticas como mecanismos de control preventivo de actuaciones urbanísticas.

Podría sin embargo pensarse en una norma estatal si es que el Estado pudiera establecer otro criterio al respecto. Esto es precisamente lo que se analiza en el siguiente punto, pues previsiblemente esa norma estatal se aprobará en un plazo razonablemente corto.

4. LA DIRECTIVA DE SERVICIOS

Es importante finalmente tener en cuenta que la Directiva 2006/123/CE el Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior (la llamada “directiva de servicios”), introduce una capital regla que una vez traspuesta a los ordenamientos nacionales va a provocar que los

ordenamientos sectoriales urbanísticos, y por ende los correspondientes instrumentos de planeamiento, deban imperiosamente reducir los mecanismo de control preventivos y hasta suprimirlos para sustituirlos precisamente por controles a posteriori.

Comienza por decir su artículo 1 que en la Directiva en cuestión

se establecen las disposiciones generales necesarias para facilitar el ejercicio de la libertad de establecimiento de los prestadores de servicios y la libre circulación de los servicios manteniendo, al mismo tiempo, un nivel elevado de calidad en los servicios.

Y precisamente para ello el Considerando 47 dispone que

es necesario garantizar que la autoridad de acceso como norma general a una actividad de servicios o a su ejercicio en todo el territorio nacional, a no ser que esté objetivamente justificado exigir una autorización individual para cada establecimiento (por ejemplo para cada implantación de grandes superficies comerciales), o una limitación de la autorización a un lugar específico del territorio nacional, por una razón imperiosa de interés general.

Y así, el artículo 9.1 establece que

1. Los Estados miembros sólo podrán supeditar el acceso a una actividad de servicios y su ejercicio a un régimen de autorización cuando se reúnan las siguientes condiciones:
 - a) el régimen de autorización no es discriminatorio para el prestador de que se trata.

- b) *la necesidad de un régimen de autorización está justificada por una razón imperiosa de interés general.*
- c) *el objetivo perseguido no se puede conseguir mediante una medida menos restrictiva, en concreto porque un control a posteriori se produciría demasiado tarde para ser realmente eficaz.*

El artículo 10.2 añade que los criterios a tener en cuenta para decidir sobre las autorizaciones deben

- a) *no ser discriminatorios; b) estar justificados por una razón imperiosa de interés general; c) ser proporcionados a dicho objetivo de interés general; d) ser claros e inequívocos; e) ser objetivos; f) ser hechos públicos con antelación; g) ser transparentes y accesibles ...*
- 4.- *La autorización deberá permitir al prestador acceder a la actividad de servicios o ejercerla en la totalidad del territorio nacional, incluido mediante la creación de agencias, sucursales, filiales u oficinas, salvo que haya una razón imperiosa de interés general que justifique una autorización individual para cada establecimiento o una autorización que se limite a una parte específica del territorio.*

El artículo 4.5 de la Directiva define “establecimiento” como ejercicio efectivo de una actividad económica a que se hace referencia en el artículo 43 del Tratado por una duración indeterminada y por medio de una infraestructura estable a partir de la cual se lleva a cabo

efectivamente la prestación de servicios.

Es decir que la autorización (como acto de control previo) debe pasar a ser la excepción, pues solo podrá imponerse en caso de imperiosa razón de interés general, criterio que se define en el artículo 4.8 en los siguientes términos:

Razón imperiosa de interés general, razón reconocida como tal en la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, incluidas las siguientes: el orden público, la seguridad pública, la protección civil, la salud pública, la preservación del equilibrio financiero del régimen de seguridad social, la protección de los consumidores, de los destinatarios de los servicios y de los trabajadores, las exigencias de la buena fe en las transacciones comerciales, la lucha contra el fraude, la protección del medio ambiente y del entorno urbano, la sanidad animal, la propiedad intelectual e industrial, la conservación del patrimonio histórico y artístico nacional y los objetivos de la política social y cultural.

Por tanto, no es que esta Directiva haya erradicado las autorizaciones como mecanismos de control preventivo, pero si obliga a los Estados miembros, y por ende a las Comunidades Autónomas, a adaptar la legislación a modificar sus normas para adaptarlas al criterio liberal que sustenta a la Directiva 2006/123/CE.

El estado está trabajando en el proyecto de ley de transposición de la misma, que debe estar incorporada a

nuestro ordenamiento como máximo el día 28 de diciembre de 2009 tal y como establece su artículo 44.1.

En el texto previo que este letrado ha podido conocer se establece la efectiva excepcionalidad del régimen de autorizaciones previas que afecten al control de establecimientos, y, por ende, a las obras y actividades que se pretendan desarrollar en ellos.

Podrá discutirse si con la sola entrada en vigor de la prevista ley quedará derogada la Ley de las Islas Baleares 10/1990 en la parte en que somete a licencia prácticamente toda obra, uso o actividad, en especial las obras, dada su directa correspondencia con el término “establecimiento”.

En cualquier caso es de prever, como consecuencia de todo ello, que los mecanismos de control a posteriori y las actuaciones comunicadas pasen a conformar el modo ordinario de control sobre las actuaciones que tienen alcance urbanístico.

Sin duda la Comunidad de las Islas Baleares deberá adaptar su ordenamiento, incluida su citada Ley 10/1990.

5. PLANES Y ORDENANZAS MUNICIPALES QUE NO EXIJAN LICENCIAS EN EL ÁMBITO DE LAS ISLAS BALEARES

De lo expuesto se deduce que los planes, acuerdos u ordenanzas que hoy en día contrariaran los establecidos en el artículo 2 de la Ley 10/1990 son inválidos.

No obstante, dada la presunción de validez de ello, en tanto no se declare la misma, y solo por esa razón, cabría obviar el sistema de licencias.

Se dice lo anterior porque existen casos de este tipo en el ámbito de las Islas Baleares. Así, por ejemplo, la Ordenanza del Ayuntamiento de Palma de Mallorca de 26 de septiembre de 2002 (Boletín Oficial de las Islas Baleares nº 138, de 16 de diciembre de 2002), sobre obras menores y menores simples, arbitra en la práctica un sistema de mera comunicación, aunque, probablemente para simular una colisión con dicha Ley 10/1990 y con las Ordenanzas mismas del Plan General, sigue hablando de licencias. Así, tras definir qué obras se consideran menores y menores simples, el artículo 6 establece que

Se presentará solicitud, en la que se especificarán los trabajos a realizar, acompañada de presupuesto, nombramiento de empresa constructora y autoliquidación de la tasa correspondiente.

Como dice el artículo 7, *presentada la anterior documentación se podrán iniciar las obras.*

En vista de todo lo expuesto cabe formular las siguientes

CONCLUSIONES

PRIMERA.- La legislación estatal vigente, sobre todo el artículo 8 del Texto Refundido de Suelo (aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio) deja en manos de la legislación urbanística (autonómica)

cual será el régimen de control de actuaciones con incidencia urbanística.

SEGUNDA.- En las Islas Baleares, y a diferencia de lo que prevé la legislación del suelo de otras Comunidades Autónomas, resulta actualmente necesario obtener previa autorización (licencia) para el desarrollo de casi todas las actuaciones que tienen incidencia urbanística. Así resulta de la amplitud con que se muestra el artículo 2 de la vigente Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística.

TERCERA.- A la vista de lo establecido en esa ley, los instrumentos de planeamiento no pueden válidamente alterar esa regla a base de sustituir las autorizaciones previas por otras formas de control, por ejemplo las comunicaciones previas.

CUARTA.- Tampoco pueden directamente los Ayuntamientos establecer un régimen de control diferente al que resulta del citado artículo 2 de la Ley 10/1990, sea

mediante acuerdos propios, ordenanzas, reglamentos o instrumentos de ordenación o gestión aprobados por ellos.

QUINTA.- Islas Baleares debe afrontar a la mayor brevedad la alteración del sistema. Aparte de que es hoy en día habitual variar el estricto régimen de licencias para sustituirlo por otros (sobre actuaciones comunicadas con posibilidad de reacción administrativa si la actuación informada o a ejecutar no resulta ajustada a la legislación o al planeamiento urbanístico), la Directiva de Servicios 2006/123/CE admite el control preventivo solo en casos en que haya justificadas e imperiosas razones de interés general.

SEXTA.- Si algún plan urbanístico, acuerdo u ordenanza aplicable en el ámbito territorial de las Islas Baleares estableciera un sistema de control diferente al de la licencia, solo podría aplicarse el mismo en vista de la presunción de validez de dicho plan y únicamente mientras no fuera detectada su invalidez.

