

**TRIBUNA**

ALEIX CALVERAS MARISTANY

## Les subhastes i Can Domenge

**Les subhastes són mecanismes molt més senzills que els concursos, més transparents i en els que l'arbitrarietat del qui assigna és molt menor que en el cas d'un concurs**

**Amb el concurs** del Consell de Mallorca per a l'adjudicació-venda del solar de Can Domenge (Diario de Mallorca, 5 de gener de 2006) tenim una mostra més del poc que agraden a les diferents administracions públiques (AAPP) l'ús de les subhastes davant del sistema del concurs.

Assignar (o vendre) el solar de Can Domenge (o, anàlogament, qualsevol altre bé, llicència o concessió) mitjançant una subhasta voldria dir bàsicament assignar-lo a aquella empresa promotora que n'ofereix un pagament més alt. En canvi, el sistema del concurs implica assignar el solar a aquella empresa que presenti un "millor" projecte d'ús del solar. Val a dir que el sistema usat pel Consell de Mallorca és mixt: hi ha una valoració del projecte i també es té en compte el pagament. Ara bé, el pes que es dona a l'oferta monetària (tot fixant un pagament màxim!) és molt menor al pes que es dona a la valoració del projecte i a les característiques de l'empresa adjudicatària, el que fa que, a la pràctica, el sistema usat estigui qualitati-

vament molt lluny d'una subhasta.

I això és així quan, de fet, la teoria econòmica ens ensenya que els avantatges de les subhastes enfront dels concursos a l'hora d'assignar qualsevol bé són molts. En primer lloc, assignar un bé -per exemple el solar en qüestió- mitjançant una subhasta permet triar a l'empresa que farà un millor ús del solar. Això és així perquè l'empresa que oferirà un pagament major és la que està en millors condicions de posteriorment treure'n beneficis, de rendibilitzar el solar adquirit (per exemple, perquè farà pisos de major qualitat, o perquè té costos menors), i això és el que li permet oferir un pagament major en primer lloc. Mitjançant la subhasta, per tant, es tria a la millor empresa, a la més eficient.

En segon lloc, les subhastes són mecanismes molt més senzills que els concursos, més transparents i en els que l'arbitrarietat del qui assigna (el Consell de Mallorca, en el nostre cas) és molt menor que en el cas d'un concurs. Això és així ja que en el concurs el bé (el solar) s'assignarà puntuant,

valorant els diferents projectes de les empreses concursants, i aquestes valoracions sempre tenen un alt grau de subjectivitat. Per tot això, les subhastes són generalment mecanismes més ràpids (hi ha menys reclamacions en desacord per les puntuacions fetes; recordeu per exemple el que va passar fa un temps amb l'assignació de la concessió del port d'Andratx), i en els que la corrupció és més difícil (ja que hi ha una menor discrecionalitat de les AAPP).

**Finalment en tercer lloc**, i tot i que l'objectiu principal d'una subhasta no sigui recaptar diners, tampoc és un aspecte irrellevant qui es queda les rendes del bé subhastat, del solar en el nostre cas, si les AAPP o l'empresa privada adjudicatària. I hauria de ser clar que, mitjançant una subhasta (en la que guanya qui ofereix un pagament major), les rendes (del valor del solar, en aquest cas) se les apropiarien en major mesura les AAPP, és a dir, tots nosaltres.

Per tot això, la subhasta és gairebé sempre el millor sistema que poden

usar les AAPP per a assignar qualsevol bé. Evidentment, les AAPP poden i han d'establir les condicions corresponents que creguin que ha de satisfer el guanyador de la subhasta (per exemple, fixant criteris de solvència financera i tècnica), i també els criteris que cregui que ha de verificar el projecte de l'empresa guanyadora (es podria, per exemple, demanar que el projecte inclogués un determinat nombre d'habitatges protegits). Però un cop establertes per les AAPP les condicions que es creguin oportunes, el sistema més eficient, net i ràpid d'assignar un bé és quasi sempre la subhasta.

**Així, tots hi guanyaríem** si cada cop s'usés més la subhasta per part de les diferents AAPP. Malauradament, un dels pocs aspectes en els que sembla haver-hi consens entre l'esquerra i la dreta és en les poques ganes de fer servir subhastes...

**Aleix Calveras Maristany és professor del departament d'Economia de l'Empresa, UIB.**