

# Las licencias: una preocupación de la industria inmobiliaria

Con la colaboración de:



**Daniel Cuervo Iglesias**  
Secretario general  
APCEspaña

Que los retrasos en la concesión de las licencias repercuten en el precio final de las viviendas es un hecho que, quizás, a fuerza de repetirlo tantas veces, hemos mal conseguido que se escuche como una canción de fondo a la que casi nadie le hace caso; sabemos que está la melodía pero no prestamos atención a la letra. Pero no tiene únicamente ese efecto negativo, también hay que destacar que afecta seriamente a la creación de puestos de trabajo que están a la espera de la concesión de la licencia; incluso, en algunos casos, parte de los trabajadores están en el paro consumiendo a su pesar recursos de subsidio cuando su voluntad es trabajar para realizarse como personas lo cual supone, además, recaudación de impuestos para la Administración, más los que ingresan por las propias licencias que supera con creces el coste de los recursos que destina el municipio correspondiente a dicha actividad.

Parece impensable que en la situación de desempleo que todavía sufre España, con un 16% de paro, la Administración sea capaz de no proceder a solucionar cuestiones tan sencillas como la tramitación de las licencias y excusarse con los mismos argumentos desde hace muchos años, falta de recursos humanos y fallos en los proyectos, cuando estamos en la era digital que soluciona de raíz ambos argumentos.

Hace unos meses, la empresa Tecnitasa publicaba un informe donde realizaba una aproximación para cuantificar el impacto de los retrasos de las licencias en el precio final de las viviendas. De esta manera, se recogía que un plazo de tres meses para la obtención de licencias puede suponer un incremento en el precio final de la vivienda de entre 600 y 1.500 euros por casa (en términos porcentuales aproximados, un incremento de entre 0,13 y un 0,15%). Si este retraso alcanzara los nueve meses el sobrecoste podría oscilar en subidas entre los 3.000 y los 7.000 euros, lo que supone un incremento en términos porcentuales de entre un 2 y un 2,3%.

El pasado mes de julio, el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM) realizó una encuesta que fue respondida por 401 colegiados. Las conclusiones de la misma dejaban ver la preocupación existente por los arquitectos madrileños por la tramitación de las licencias municipales con el Ayuntamiento de Madrid, con plazos administrativos que se extendían entre los seis y los doce meses, sobre todo en el caso de las licencias de obra nueva residencial y de rehabilitación de edificios. De esta encuesta se extrae la inquietud de los arquitectos por los excesivos plazos en la concesión de licencias entre la capital de España y el resto de municipios de la Comunidad de Madrid, llegando a ser en estos últimos un plazo inferior a seis meses. En el resto de España, los datos son muy similares destacando Barcelona con 12 meses y Valencia con 19 meses.

Que somos un país obsoleto administrativamente no es nuevo. Ya el informe *Doing Business 2018: Reformando para la Creación de Empleos*, publicación insig-

nia del Grupo Banco Mundial, calificaba negativamente a España en cuanto a la obtención de licencias para construir posicionándola en el puesto 123 de los 198 países participantes en el ranking. Recordemos que el informe *Doing Business* se compone de indicadores cuantitativos sobre las regulaciones empresariales y la protección de los derechos de propiedad privada que son comparables en 190 economías.

La preocupación por la inseguridad jurídica que provoca el no poder estimar plazos fiables en la concesión de licencias se extiende a toda la industria inmobiliaria pues afecta a todas las áreas y departamentos y, lo que es más importante, repercute en el comprador final, como hemos indicado más arriba. Es por ello que el próximo 28 de junio en el **Congreso Nacional APCEspaña Inmobiliario: un sector de infinitas oportunidades** dedicaremos un espacio a abordar este tema, no sólo desde el punto de vista de la problemática que supone para el sector sino también aportando soluciones como el software que hemos creado junto a la empresa CYPE Ingenieros. Esta herramienta permitirá a las empresas no sólo agilizar los tiempos de concesión de licencias urbanísticas sino también facilitar una comunicación más fluida entre ayuntamientos y empresas ya que toda la información del proyecto se encuentra depositada en la nube a la que ambas entidades tendrán acceso. Ayuntamientos como Rivas Vaciamadrid o Leganés ya son pioneros en la implantación de este software de validación urbanística que otorga a los técnicos de los ayuntamientos y a las empresas tres ventajas, principalmente: calidad en el análisis del cumplimiento normativo, aceleración del proceso de validación sin pérdida del control humano y fomentar un proceso abierto y público.

Trabajar por mejorar nuestra industria es el principal objetivo de APCEspaña, por ello no cesaremos en incorporar la industrialización, la innovación y la sostenibilidad en todos los procesos de edificación. Ahora, también es el turno de los ayuntamientos para no quedarse detrás de una sociedad que demanda cambios. [ ( ) ]