



Textos: Redacción
Imagen: Archivo E3
redaccion@economia3.info

José Fernández, presidente de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de la Provincia de Alicante (Provia) y Antonio Olmedo, presidente de la Asociación de Empresas Promotoras de Valencia (APCV)

Una de las quejas del sector ha sido la lentitud con la que se conceden las licencias de obra. ¿Ha cambiado esta situación? ¿Se da en todos los ayuntamientos por igual?

- José Fernández (presidente de Provia): Sí, es una queja de nuestros asociados que prácticamente se repite en toda nuestra geografía, con muy pocas excepciones. Es una irresponsabilidad de las administraciones públicas que, por motivos exclusivamente burocráticos, se retrasen y se pongan en peligro inversiones millonarias y cientos de puestos de trabajo.

Retrasar la concesión de licencia de un edificio de 100 viviendas, supone simple y llanamente retrasar la incorporación al mercado de trabajo de más de 200 trabajadores; cuando lo exponemos así de crudamente la gente mira hacia otro lado porque no se entiende. Los ayuntamientos nos dicen que no tienen medios, pero eso no es excusa, pues los importes que pagamos por Tasas e Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) aportan fondos a los ayuntamientos más que suficientes para sufragar los gastos que pueden generarse por la revisión del proyecto.

- Antonio Olmedo (Asociación de Empresas Promotoras de Valencia): Es verdad que todavía continúa el retraso, pero por ejemplo, se han incorporado cuatro técnicos a la Concejalía de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de València con los que seguro se podrán aligerar los tiempos de respuesta. Además, existe un compromiso con el Consistorio para que, a finales de

El retraso en la concesión de licencias y el todavía polémico 'Pativel' ponen a prueba a los promotores de la Comunitat

Las asociaciones de promotores de Alicante y Valencia reivindican que no se prolonguen los procesos de concesión de licencias y se respete la ley que establece un máximo de dos meses de espera. Asimismo, la destrucción de empleos en el sector inmobiliario durante la crisis todavía afecta al tejido productivo y los promotores aseguran que hay oportunidades de trabajo y de aprender la profesión. En cuanto a la procedencia, manifiestan que los grandes promotores nunca podrán sustituir completamente a los locales. Entre los retos a los que hacer frente destacan los alojamientos turísticos y el alquiler de viviendas.

año, estemos en torno a los seis meses de demora y, en 2019, por debajo de esa cifra.

- ¿Qué efectos genera dicha lentitud en la concesión de licencias de obras tanto a ustedes como a los compradores?

- J.F.: Los efectos son muchos y muy perjudiciales; desde inseguridad jurídica y problemas de financiación de las promotoras, pasando por retrasos en la contratación o incluso pérdidas de puestos de trabajo y siguiendo por graves perjuicios para los compradores de viviendas que ven anormalmente retrasada la entrega de sus viviendas.

La Administración también se ve perjudicada a sí misma; nadie gana, todos

perdemos, pero con excepciones el problema continúa. Solo pedimos que se respete la ley: dos meses es suficiente.

- Otra de las quejas del sector es que después de la crisis se ha producido una escasez de mano de obra que está produciendo un encarecimiento del inmueble. ¿Esta situación continúa? ¿Qué mano de obra necesitan y cómo la están supliendo?

- A.O.: Efectivamente, no solo hace falta mano de obra sino que tiene que ser cualificada. Hacemos un reclamo al Servef para aminorar esta situación.

- J.F.: Desde mi punto de vista no hemos llegado a la escasez; solo hay tensiones



genera incertidumbre e inseguridad jurídica, cuando debería ser un dinamizador y catalizador de nuevas inversiones que generasen puestos de trabajo. Además, esta ley se ha hecho a espaldas de los ayuntamientos que ya tenían aprobadas sus actuaciones y ahora se encuentran con esa protección. Lo lógico hubiese sido un equilibrio entre urbanismo y medioambiente.

En la franja del litoral vive más del 85 % de la población de la Comunitat y ahí se genera el 15 % del PIB de la región. Es un

- J.F.: "Las viviendas nuevas de hoy están al nivel de las mejores calidades de casas de cualquier parte del mundo"

puntuales en algunos oficios tradicionales. En cualquier caso, es cierto que se han perdido muchos empleos en los últimos años de crisis del sector inmobiliario y hay que reconstruir el tejido productivo relacionado con el sector. Hay oportunidades de trabajo y de aprender un oficio en un entorno estable y con futuro y estamos en conversaciones con la Administración para hacer visible esta realidad.

Pativel: puntos fuertes y críticas

- El pasado mes de mayo aprobaron el Pativel (Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral), un plan que tiene tanto adeptos como detractores. ¿Cuáles son los puntos más positivos y sobre cuáles se muestran más críticos?

- A.O.: El objetivo del Pativel es la desclasificación del suelo para protegerlo, pero esto

lastre a las posibilidades de crecimiento, generación de riqueza y de empleo.

Por supuesto que algunas cosas no se han hecho bien, pero habría que buscar la manera de lograr un equilibrio sin parar el desarrollo. Como sociedad, no nos podemos permitir una tasa de paro del 17 %, porque la confianza del consumidor depende directamente de su capacidad de compra y de ahorro. En este contexto, es un grave problema que se frenen proyectos y desarrollos.

- J.F.: Por nuestra parte, hemos sido muy claros cada vez que se nos ha consultado: sí a la protección de nuestro entorno natural, pues es un valor añadido al que no debemos renunciar. La protección pasa por analizar y preservar aquellas zonas concretas que deban serlo por sus valores medioambientales y aportando los recursos económicos necesarios para ello.

En resumen, proteger lo valioso y aportar financiación para valorizar las zonas. Sin embargo, no estamos de acuerdo en que se proteja de manera indiscriminada, por el hecho de estar a X distancia de la costa, y que además no se dote económicamente de los medios para valorizar las zonas protegidas; podemos convertir algunas zonas de la costa en vertederos, eriales o zonas degradadas.

En cualquier caso quiero decir que la última versión del Pativel ha sido menos perjudicial que las primeras, por lo que, aun considerando desde nuestro sector que es mejorable, las dañinas consecuencias que apuntaban las primeras versiones se han reducido.

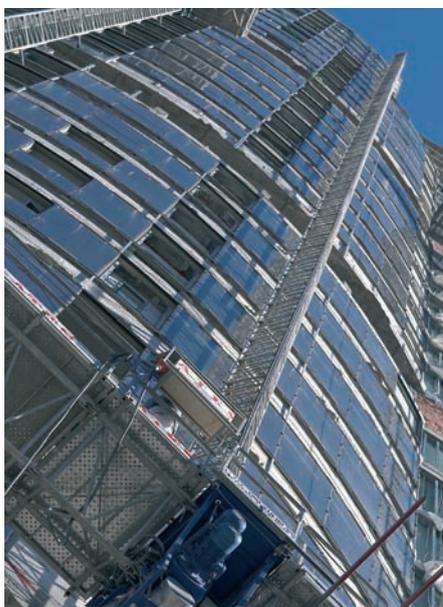
- ¿Cuál es perfil del promotor actual en las provincias de Alicante y Valencia? ¿Tienen cabida los promotores locales?

- J.F.: En Alicante los promotores locales tienen más cabida que nunca. Nuestra Asociación está conformada por casi cien promotores de muy diverso tipo, tamaño y filosofía. Los grandes promotores nunca podrán sustituir completamente a los pequeños promotores locales. En nuestra provincia hay espacio para todos.

- A.O.: En la provincia de Valencia también nos encontramos, fundamentalmente, con los promotores locales de toda la vida.

- La financiación de las empresas del sector continúa siendo una cuestión clave, ¿se sigue haciendo a través de sistemas tradicionales o se están estudiando otras vías además de la bancaria?

- J.F.: Hay para todos los gustos; el promotor de siempre se financia como siempre, recursos propios y préstamos bancarios. Hay nuevos actores que soportan su ba- ▶



El primer Observatorio de la Vivienda

Recientemente, la **Asociación de Empresas Promotoras de Valencia (APCV)** ha firmado un acuerdo con la **Universitat Politècnica de València** para la constitución del primer Observatorio de la Vivienda, con el objeto de transferir conocimiento de la Universidad a la sociedad.

"Lo acabamos de firmar, hace tan solo mes y medio y todavía no tenemos conclusiones. Hemos empezado a trabajar con la Escuela Técnica Superior de Ingeniería de la Edificación de la UPV y, de cara al próximo curso, ya podremos extraer las primeras conclusiones", explica **Antonio Olmedo**, presidente de la Asociación. "Desde la Asociación de Empresas Promotoras hemos trabajado mucho para firmar este convenio -prosigue **Olmedo**- ya que consideramos que en estos momentos las empresas necesitan de profesionales bien formados, para hacer frente a los nuevos retos de la edificación".

Este convenio facilitará la transferencia de conocimiento de la Universidad a la sociedad y permitirá tener un mejor conocimiento del sector inmobiliario de la ciudad y de sus necesidades. Para ello, la **Universitat Politècnica de València** dotará al Observatorio de Recursos Humanos y materiales procedentes de diferentes departamentos especializados en el sector de la construcción y edificación, la gestión de proyectos y el tratamiento de *big data*.

lance con aportaciones de Fondos de Inversión de diverso tipo, de hecho hay grandes promotoras que son propiedad de fondos de inversión. El mercado se ha vuelto más heterogéneo.

- A.O.: La financiación se está realizando de las dos formas. Los bancos se están abriendo poco a poco y, al mismo tiempo, se contemplan vías alternativas, como préstamos de socios, participativos, emisión de obligaciones y otras.

Retos y oportunidades del sector

- ¿Cómo creen que va a evolucionar el sector y cuál será el modelo de vivienda más demandado en los próximos años?

- A.O.: En los próximos años el crecimiento del sector va a ser positivo por el incremento del PIB y del empleo. El modelo por el que se inclinan los ciudadanos en este momento es el alquiler. Aunque, como siempre, auguro que habrá un equilibrio entre la compra y el alquiler.

- J.F.: Creemos que habrá una evolución mantenida del sector en los próximos años hasta alcanzar en torno a las 10.000 viviendas de obra nueva en toda la provincia de Alicante anualmente. En la actualidad, rondamos las 7.000 anuales.

La vivienda nueva es distinta a la de hace 15 años: vivienda sana en cuanto a materiales, ventilaciones, ruidos y elementos de vida cotidiana; vivienda eficiente energéticamente que permite consumos de energía casi nulos; viviendas amables con diseños que aportan equilibrio y felicidad. Le aseguro que las viviendas nuevas de hoy están al nivel de las mejores calidades de casas de cualquier parte del mundo.

- ¿Creen que la llamada burbuja del alquiler de vivienda existe? De ser así, ¿a qué la achacan? Existen voces que señalan que esta situación se ha producido debido a la necesidad de la movilidad laboral de la juventud, otros al alquiler turístico...

- J.F.: Los alquileres han subido demasiado de precio, en algunos lugares. Las últimas estadísticas ya marcan una tendencia a la baja de los mismos, pues el mercado detecta dichos incrementos de rentas y se regula poniendo a disposición de los inquilinos más viviendas en el mercado. Si hay parque de viviendas suficiente, que lo hay, no tardaremos en observar un ajuste a la baja de las rentas.

- A.O.: Efectivamente, no existe burbuja en el alquiler de la vivienda tampoco en València, lo que hay es más demanda que oferta y la solución debe pasar por ahí.

- ¿Cómo creen que debe gestionarse y regularse el alquiler turístico?

Relanzando la primera residencia en Alicante

El número de visados de obra nueva durante el mes de abril creció en un 56 % interanual en la provincia de Alicante, llegando a las 639 unidades, entre viviendas iniciadas y rehabilitadas

En una entrevista con **ECONOMÍA 3**, José Fernández, presidente de la **Asociación de Promotores Inmobiliarios de la Provincia de Alicante (Provia)**, afirmó que desde la Asociación estaban intentando relanzar la primera residencia y facilitar a los jóvenes que pudieran adquirir una vivienda. *“Estamos muy esperanzados, pues las cifras de inicio de pequeñas nuevas promociones por el interior de la provincia de Alicante, dedicadas a primera residencia, están mejorando sensiblemente. Las mejoras en el empleo están incorporando al mercado a nuevos compradores”.*

Sin embargo, el presidente de **Provia** reconoce que tienen pendiente solucionar el problema de la inexistencia de planes de vivienda protegida y que lo están analizando con la Administración, pero los problemas presupuestarios dejan poco margen.

- J.F.: Con cabeza y escuchando a todas las partes. No sería buena idea dejar que los portales de comercialización de viviendas turísticas regularan este segmento del mercado, al igual que tampoco lo sería dejar que el sector hotelero regulara esta práctica. El turista no es patrimonio exclusivo de los hoteles, tan turista es aquel viajero que viene en avión a alojarse en un hotel como el que lo hace en un apartamento turístico. Si esta premisa la aceptamos todos, la solución es sencilla.

Todos deben pagar sus impuestos, debemos diseñar sistemas fiscales que no hagan imposible, por burocracia, el cumplimiento de las obligaciones para los propietarios. A igualdad de servicios prestados, igualdad de trato y de obligaciones.

Todo es compatible, pero si pretendemos eliminar o reducir el turismo residencial en nuestra provincia de Alicante, que es la base de nuestro turismo, tendremos un problema, todos, incluso aquellos que consideran que el turista residencial no es un turista.

- ¿Cómo se está llevando a cabo la transformación digital en el sector? ¿Cómo lo están asumiendo las empresas? ¿Considera que su sector es conservador en este sentido?

- A.O.: Lo importante es que las empresas promotoras saben que la transformación digital es fundamental para su desarrollo. Entienden que sin esa transformación digital se van a encontrar fuera del mercado. Por ello, desde la Asociación ya llevamos tiempo hablando de estos temas y asistiendo a foros en los que aprendemos.

De hecho, hace pocas semanas participamos en el primer “PropTech” que se celebró en València y me consta que muchos promotores ya se han puesto manos a la obra para introducir estas herramientas en sus compañías.

- J.F.: La transformación a la que aludes consiste en que las empresas sean capaces de conectar con sus clientes de manera instantánea, leer sus inquietudes y necesidades y ofrecer al mercado productos y servicios que se adapten a ellos. Nuestro sector, en la provincia de Alicante, es líder en ventas a extranjeros de múltiples nacionalidades, venimos adaptándonos a los procesos de digitalización desde hace años. ■

