

- Promedio de tiempo de obtención de una licencia comercial en Catalunya



# Conceptos preliminares



Una licencia comercial de la Generalitat es la autorización administrativa para llevar a cabo una actividad comercial determinada en un local y en una localización concreta.



Este tipo de licencias son para establecimientos comerciales de más de 800m<sup>2</sup>. Si un establecimiento realiza una obra de ampliación y el establecimiento pasa a tener más de 800m<sup>2</sup> también deberá solicitar la licencia.



Los principales establecimientos son los centros comerciales, sus variantes, Grandes almacenes, superficies especializadas, Hipermercados, supermercados, mercados municipales, y galerías comerciales.

# Contexto del estudio

- Las grandes superficies comerciales generan actividad económica y riqueza para las regiones. Pero estas inversiones no se pueden ejecutar sin una licencia comercial que autoriza la Generalitat.
- Reducir el tiempo de concesión en Cataluña es importante porque haría la región más atractiva para los inversores, fomentando nuevas inversiones y actividad económica.

Identificar oportunidades donde incidir y reducir los tiempos de concesión de licencias es clave para mejorar el promedio.





# Fuente de datos:

- Portal de transparència de la Generalitat De Catalunya, 2024.
- Dataset: Registre de llicències comercials
- URL [https://analisi.transparencia.catalunya.cat/Comer-/Registre-de-llic-ncies-comercials/8dtv-rvgy/about\\_data](https://analisi.transparencia.catalunya.cat/Comer-/Registre-de-llic-ncies-comercials/8dtv-rvgy/about_data)
- Frecuencia de actualización: mensual



# PYTHON

# LIMPIEZA Y ANÁLISIS

# Limpieza de datos

- Pasar fechas a formato datetime64[ns]
- Los datos de Georeferencia están agrupadas en una columna. Hay pasarlos a float y separarlos en dos columnas altitud y latitud.
- Hay 249 registros non-null de los 250. Hay un registro incompleto porque el centro comercial está en la linde de dos municipios.
- El campo sol-licitant contiene solicitantes con diferentes denominaciones. Ej. "Ikea Ibérica" y "Ikea iberica".
- Añadir una columna calculada (Meses) con el tiempo necesitado para obtener cada licencia.
- Analizar las distribuciones de las variables numéricas.

```
<class 'pandas.core.frame.DataFrame'>
RangeIndex: 250 entries, 0 to 249
Data columns (total 15 columns):
#   Column                                Non-Null Count  Dtype
---  -
0   Sol·licitant                          250 non-null   object
1   Codi municipi                         249 non-null   float64
2   Municipi                             250 non-null   object
3   Codi comarca                         249 non-null   float64
4   Comarca                             249 non-null   object
5   Format de l'establiment              250 non-null   object
6   Sector d'activitat                   250 non-null   object
7   Sup Venda (m2)                       250 non-null   float64
8   Data Entrada DGC                     250 non-null   object
9   Data Resolució (Ferma)               250 non-null   object
10  Sentit Resolució (Ferma)              250 non-null   object
11  UTM X                                249 non-null   float64
12  UTM Y                                249 non-null   float64
13  NIF Sol·licitant                      250 non-null   object
14  Georeferència                         249 non-null   object
dtypes: float64(5), object(10)
memory usage: 29.4+ KB
```



# OUTLIERS –COLUMNA MESES

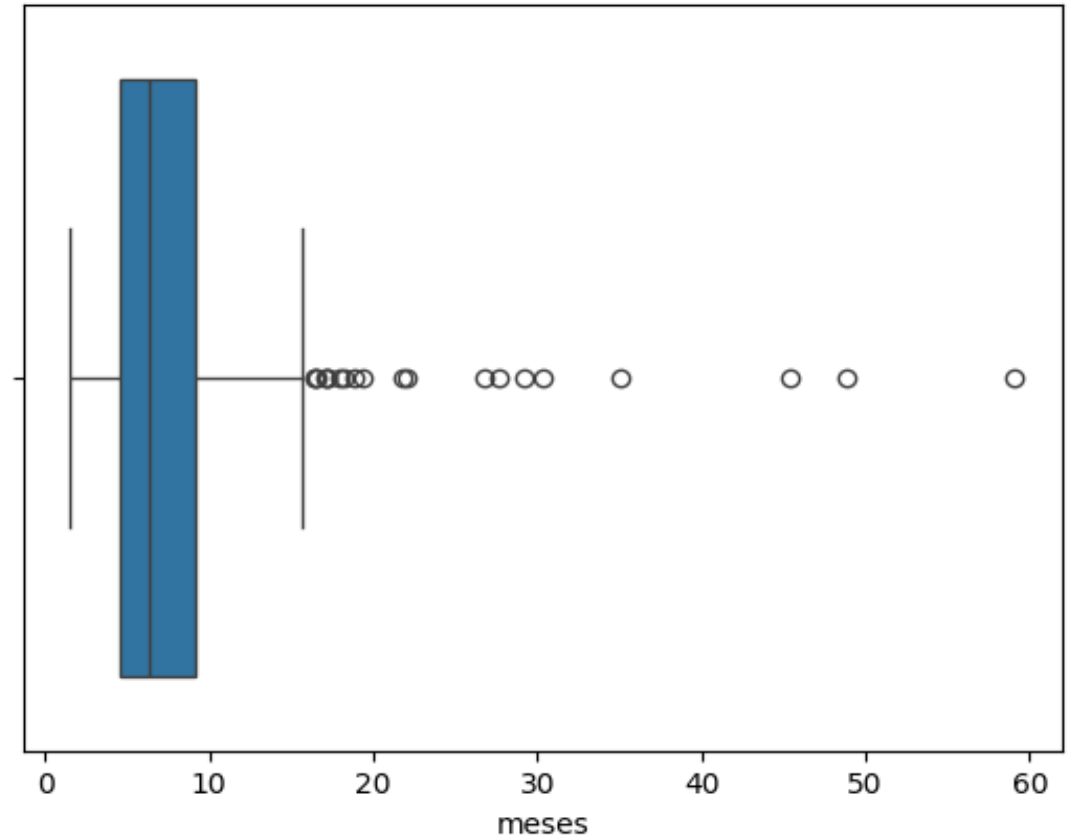
- Cuartiles y Rango intercuantílico.

```
primer_cuartil = licencias["meses"].quantile(0.25)
tercer_cuartil = licencias["meses"].quantile(0.75)
rango_intercuartilico = tercer_cuartil - primer_cuartil

array_superior = tercer_cuartil + 1.5*rango_intercuartilico
array_inferior = primer_cuartil - 1.5*rango_intercuartilico
```

```
El primer cuartil es 4.54 meses
El tercer cuartil es 9.19 meses
El array inferior es -2.43 meses
El array superior es 16.17 meses
```

Distribución tiempo en meses para obtener licencia Comercial



# GESTIÓN OUTLIERS

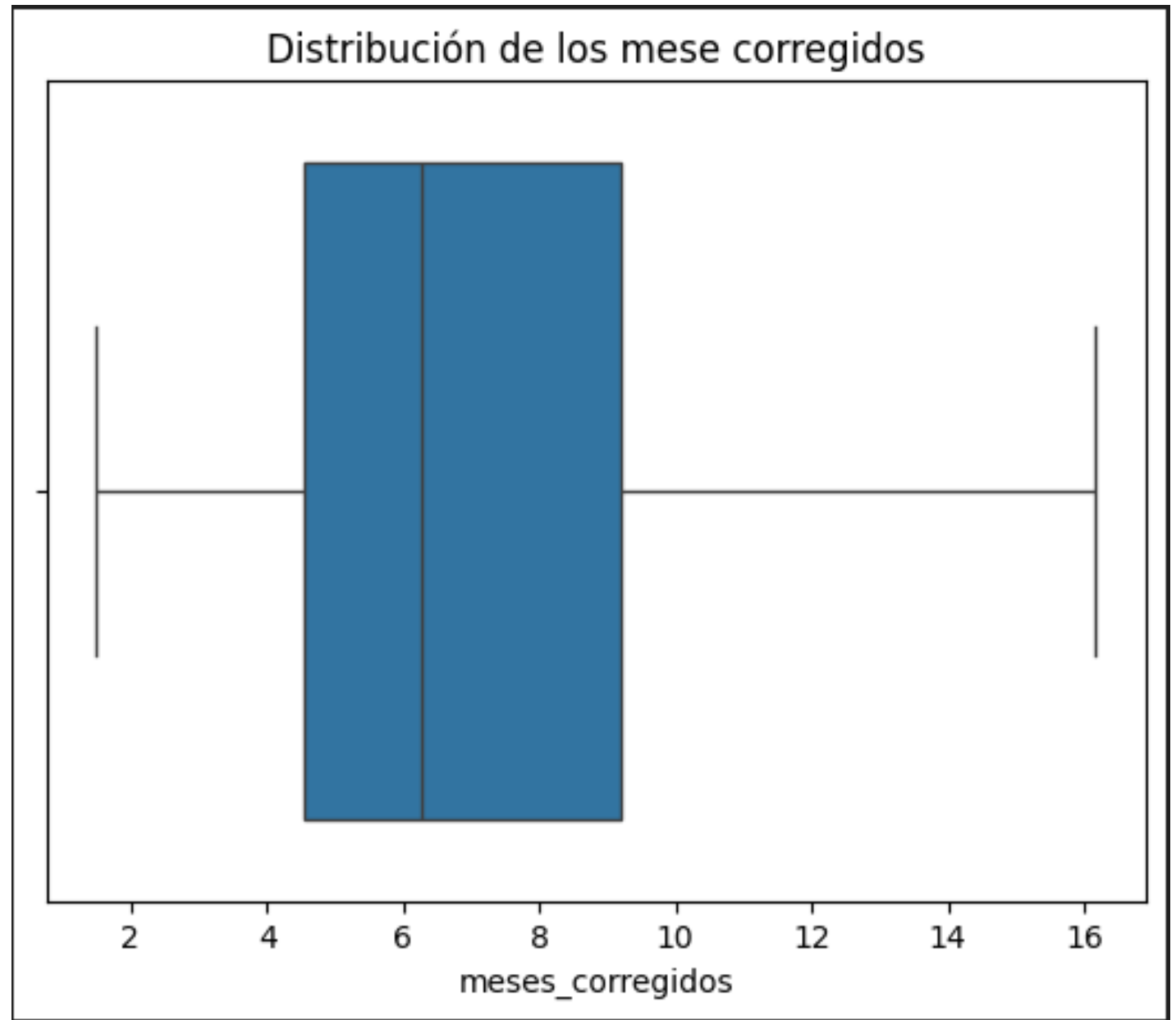
## OPCIONES :

- Eliminar outliers. No es viable porque el data set no es grande. Tiene 250 registros y hay 20 outliers.
- Sustituir los outliers por el máximo del gráfico boxplot ( 16.17 meses). Youtube channel "Coder's Digest".

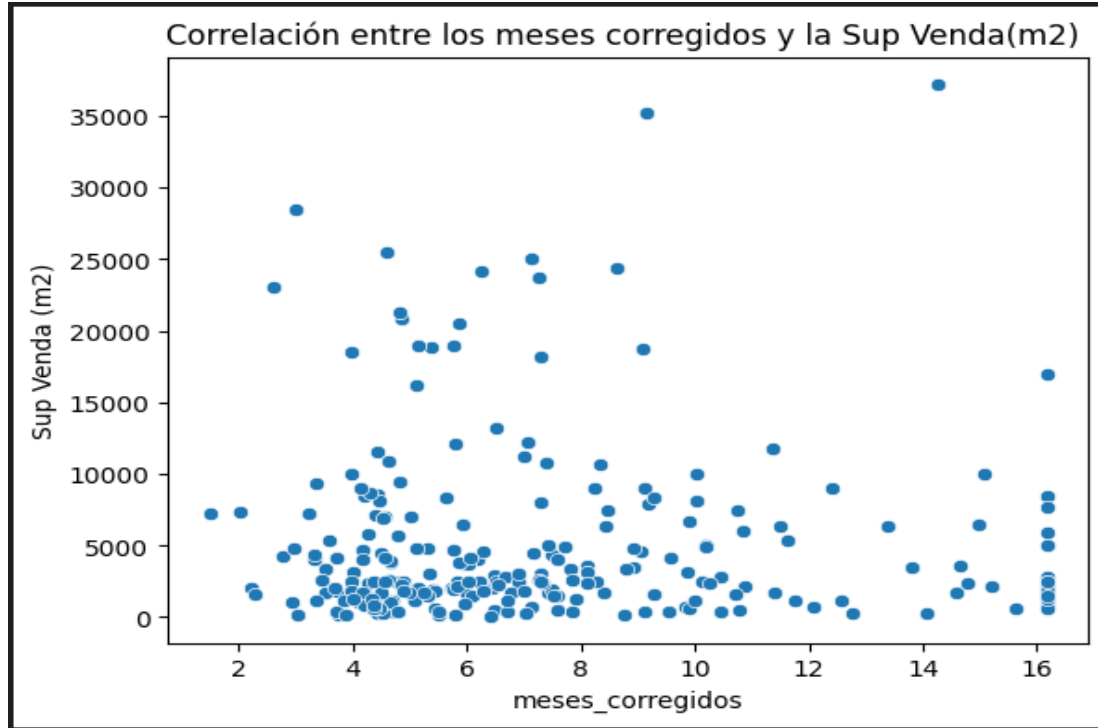




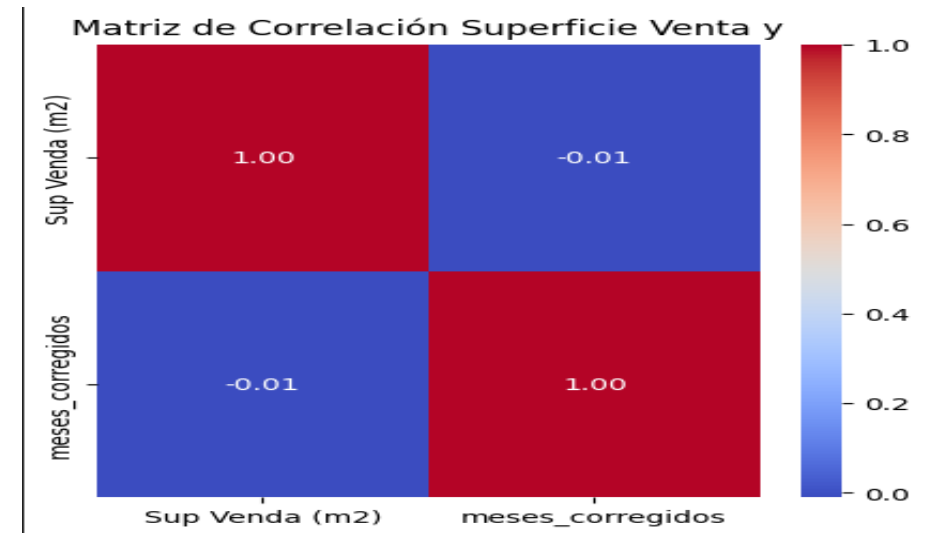
# CAMPO MESES DESPUÉS DE TRATAR LOS OUTLIERS



# Análisis de Correlación entre variables numéricas



|                  | Sup Venda (m2) | meses_corregidos |
|------------------|----------------|------------------|
| Sup Venda (m2)   | 1.000000       | -0.009959        |
| meses_corregidos | -0.009959      | 1.000000         |



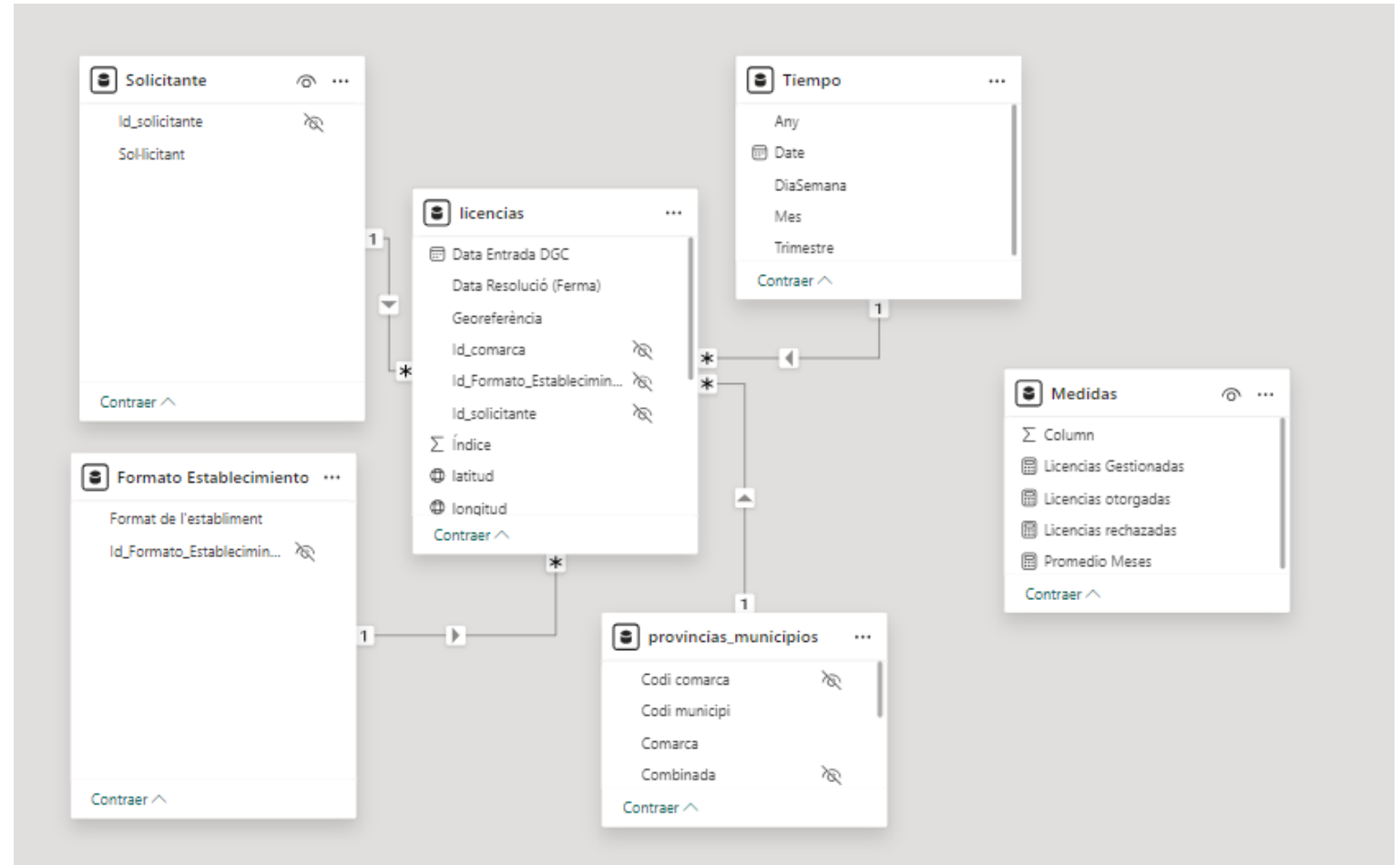
- No se observa ninguna relación entre el tiempo que se tarda en obtener una licencia comercial y el el número de metros m2 del establecimiento comercial.



# PowerBI

## Modelar datos

# Modelo en estrella



# MEDIDAS DAX

- **Licencias concedidas**

Licencias concedidas = CALCULATE(  
count(licencias[Índice]),  
licencias[Sentit Resolució (Ferma)] = "Favorable")

- **Licencias rechazadas**

Licencias rechazadas = CALCULATE(  
count(licencias[Índice]),  
licencias[Sentit Resolució (Ferma)] = "Desfavorable")

- **Promedio meses**

Promedio Meses = CALCULATE(  
AVERAGE(licencias[meses\_corregidos]),  
licencias[Sentit Resolució (Ferma)] = "Favorable")





# PowerBI

# Dashboard

# AUTORIZACIÓN DE LICENCIAS COMERCIALES PARA ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 800 M2 EN CATALUNYA

Licencias concedidas

234

Licencias rechazadas

16

Avg Meses

7,28

Comarca

Todas

Formato Est...

Todas

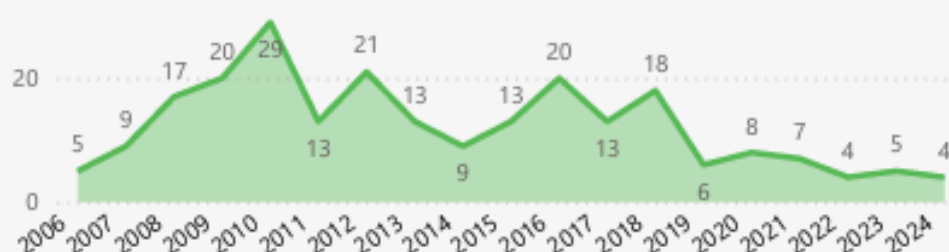
Sol-licitant

Todas

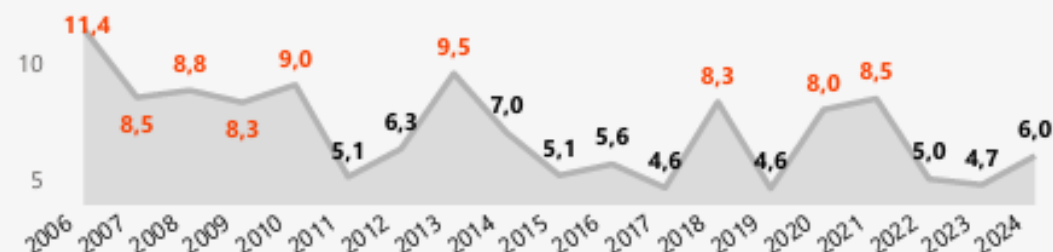
Año

Todas

Licencias otorgadas por año



Evolución del promedio mensual para obtener una licencia por Año



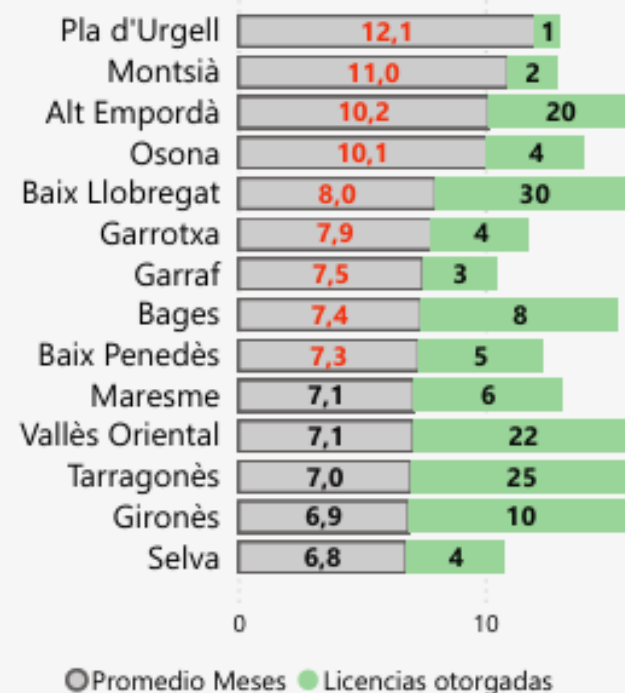
Tiempo promedio en meses para obtener la licencia según Formato Establecimiento

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Centre Cial. Fabrica... | 11,71 |
| Recinte Comercial       | 9,35  |
| Hipermercat             | 7,86  |
| Centre Comercial        | 7,79  |
| Sup. Especialitzada     | 7,19  |
| Establiment Cial. Co... | 6,89  |
| Supermercat             | 6,72  |
| Mercat Municipal        | 6,11  |
| Altres                  | 5,76  |
| Gran Magatzem           | 3,66  |
| Galeria Comercial       | 2,97  |

Licencias otorgada y tiempo promedio para obtenerlas según Solicitante

| Sol-licitant            | Promedio Meses | Licencias concedidas |
|-------------------------|----------------|----------------------|
| GESDIP, SAU             | 5,69           | 21                   |
| DECATHLON ESPAÑA, SA    | 5,22           | 13                   |
| MERCADONA, SA           | 7,82           | 12                   |
| LEROY MERLIN S.A        | 8,14           | 10                   |
| BRICOLAJE BRICOMAN, SLU | 7,76           | 9                    |
| LIDL SUPERMERCADOS, SA  | 8,58           | 8                    |
| ALDI SUPERMERCADOS, SL  | 5,56           | 7                    |
| BON PREU, SAU           | 7,90           | 7                    |
| EL CORTE INGLÉS, SA     | 4,77           | 5                    |
| IKEA IBERICA, SA        | 7,07           | 5                    |
| <b>Total</b>            | <b>7,28</b>    | <b>234</b>           |

Tiempo promedio en meses y número de licencias otorgadas por Comarca



# Análisis Comarcal

## AUTORIZACIÓN DE LICENCIAS COMERCIALES PARA ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 800 M2 EN CATALUNYA

Licencias concedidas

30

Licencias rechazadas

2

Avg Meses

8,03

Comarca

Baix Llobregat

Formato Est...

Todas

Sol-licitant

Todas

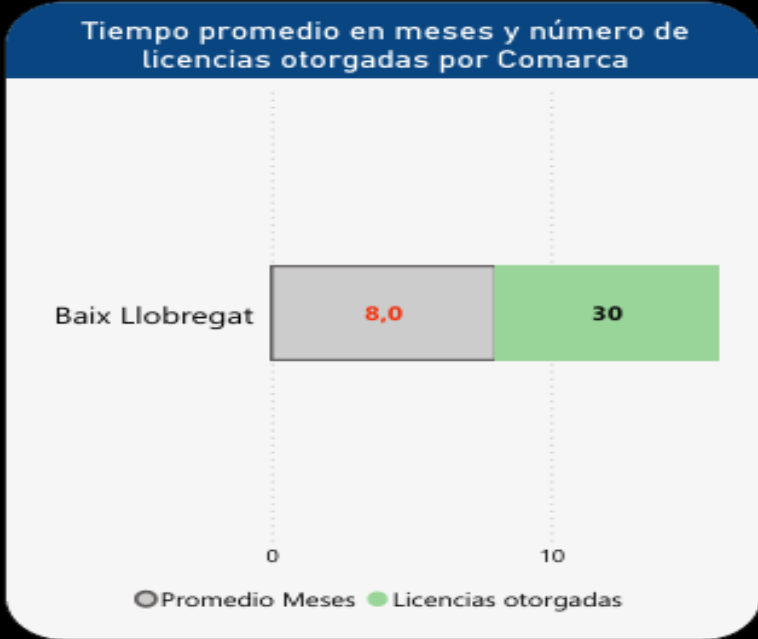
Año

Todas



Licencias otorgada y tiempo promedio para obtenerlas según Solicitante

| Sol-licitant   | Promedio Meses | Licencias concedidas |
|--|----------------|----------------------|
| MERCADONA, SA  | 6,42           | 2                    |
| PACTA INVERSIONES, SA                                | 5,08           | 2                    |
| ALDI SUPERMERCADOS, SL                               | 4,67           | 1                    |
| ANIDA OPERACIONES SINGULARES, SAU                    | 4,57           | 1                    |
| BRICOLAJE BRICOMAN, SLU                              | 10,73          | 1                    |
| BRICORAMA IBERIA, SL                                 | 5,97           | 1                    |
| CABOEL, SL   | 2,03           | 1                    |
| COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CENTRO COMERCIAL LLOBREGAT | 16,17          | 1                    |
| Total  | 8,03           | 30                   |



# Análisis Solicitante

## AUTORIZACIÓN DE LICENCIAS COMERCIALES PARA ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 800 M2 EN CATALUNYA

Licencias concedidas

12

Licencias rechazadas

--

Avg Meses

7,82

Comarca

Todas

Formato Est...

Todas

Sol-licitant

MERCADONA,...

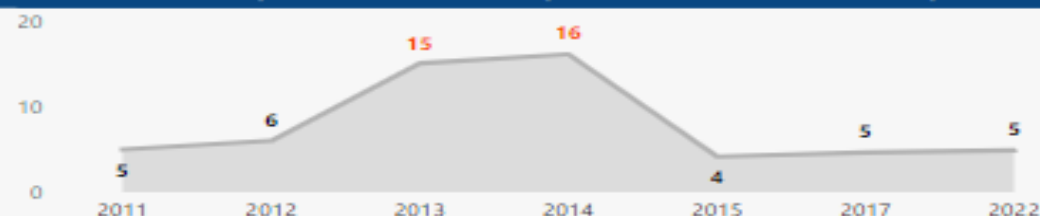
Año

Todas

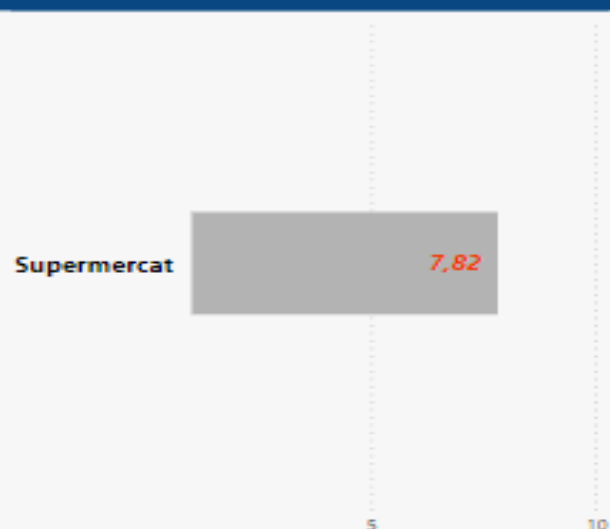
Licencias otorgadas por año



Evolución del promedio mensual para obtener una licencia por Año



Tiempo promedio en meses para obtener la licencia según Formato Establecimiento



Licencias otorgada y tiempo promedio para obtenerlas según Solicitante

| Sol-licitant  | Promedio Meses | Licencias concedidas |
|---------------|----------------|----------------------|
| MERCADONA, SA | 7,82           | 12                   |
| Total         | 7,82           | 12                   |

Tiempo promedio en meses y número de licencias otorgadas por Comarca



# Análisis Formato de establecimiento comercial

## AUTORIZACIÓN DE LICENCIAS COMERCIALES PARA ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 800 M2 EN CATALUNYA

Licencias concedidas

37

Licencias rechazadas

3

Avg Meses

7,79

Comarca

Todas

Formato Est...

Centre Com...

Sol-licitant

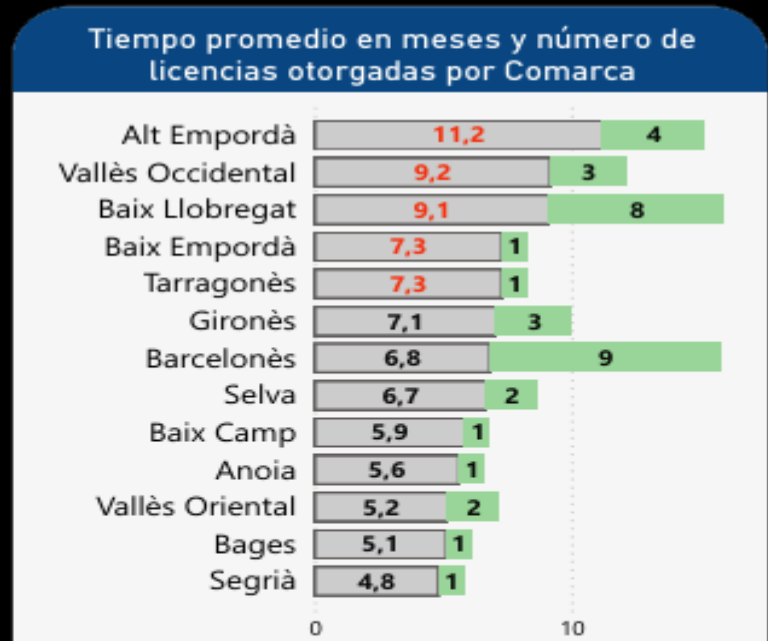
Todas

Año



Licencias otorgada y tiempo promedio para obtenerlas según Solicitante

| Sol-licitant                                      | Promedio Meses | Licencias concedidas |
|---|----------------|----------------------|
| METROVACESA, SA                                   | 7,50           | 3                    |
| EURO-ABAN, SL                                     | 15,57          | 2                    |
| GESDIP, SAU                                       | 5,72           | 2                    |
| ALTAFULLA FOMENTO Y EXPLOTACIONES COMERCIALES, SL | 7,30           | 1                    |
| ALTRIUM MONTSENY, SL                              | 3,87           | 1                    |
| ANIDA OPERACIONES SINGULARES, SAU                 | 4,57           | 1                    |
| AUTOGRUES NADAL, SL                               | 7,00           | 1                    |
| AZORALLOM, SL                                     | 4,40           | 1                    |
| CLUB JOVENTUT BADALONA S.A.D Y                    | 8,47           | 1                    |





# Análisis por Año

## AUTORIZACIÓN DE LICENCIAS COMERCIALES PARA ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 800 M2 EN CATALUNYA

Licencias concedidas

13

Licencias rechazadas

2

Avg Meses

4,61

Comarca

Todas

Formato Est...

Todas

Sol-licitant

Todas

Año

2017

### Licencias otorgadas por año

15

13

2017

### Evolución del promedio mensual para obtener una licencia por Año

6

4,6

4

2017

### Tiempo promedio en meses para obtener la licencia según Formato Establecimiento

Recinte Comercial

5,45

Hipermercat

5,43

Centre Comercial

4,83

Sup. Especialitzada

4,57

Establiment Cial. Co...

4,13

Supermercat

4,02

### Licencias otorgada y tiempo promedio para obtenerlas según Solicitante

| Sol-licitant            | Promedio Meses | Licencias concedidas |
|-------------------------|----------------|----------------------|
| GESDIP, SAU             | 5,43           | 2                    |
| MERCADONA, SA           | 4,65           | 2                    |
| ALDI SUPERMERCADOS, SL  | 4,33           | 1                    |
| BON PREU, SAU           | 2,93           | 1                    |
| BRICOLAJE BRICOMAN, SLU | 4,63           | 1                    |
| CONFORAMA ESPAÑA, SAU   | 4,50           | 1                    |
| IMMOCHAN ESPAÑA, SA     | 4,13           | 1                    |
| INVEST LA JONQUERA, SL  | 6,53           | 1                    |
| PROMYSA RENT, SA        | 4,37           | 1                    |
| <b>Total</b>            | <b>4,61</b>    | <b>13</b>            |

### Tiempo promedio en meses y número de licencias otorgadas por Comarca

|                   |     |   |
|-------------------|-----|---|
| Alt Empordà       | 6,5 | 1 |
| Vallès Oriental   | 5,0 | 3 |
| Baix Empordà      | 4,8 | 1 |
| Segrià            | 4,7 | 2 |
| Barcelonès        | 4,6 | 1 |
| Tarragonès        | 4,4 | 1 |
| Baix Llobregat    | 4,1 | 1 |
| Vallès Occidental | 3,7 | 3 |

○ Promedio Meses ● Licencias otorgadas

## Objetivo

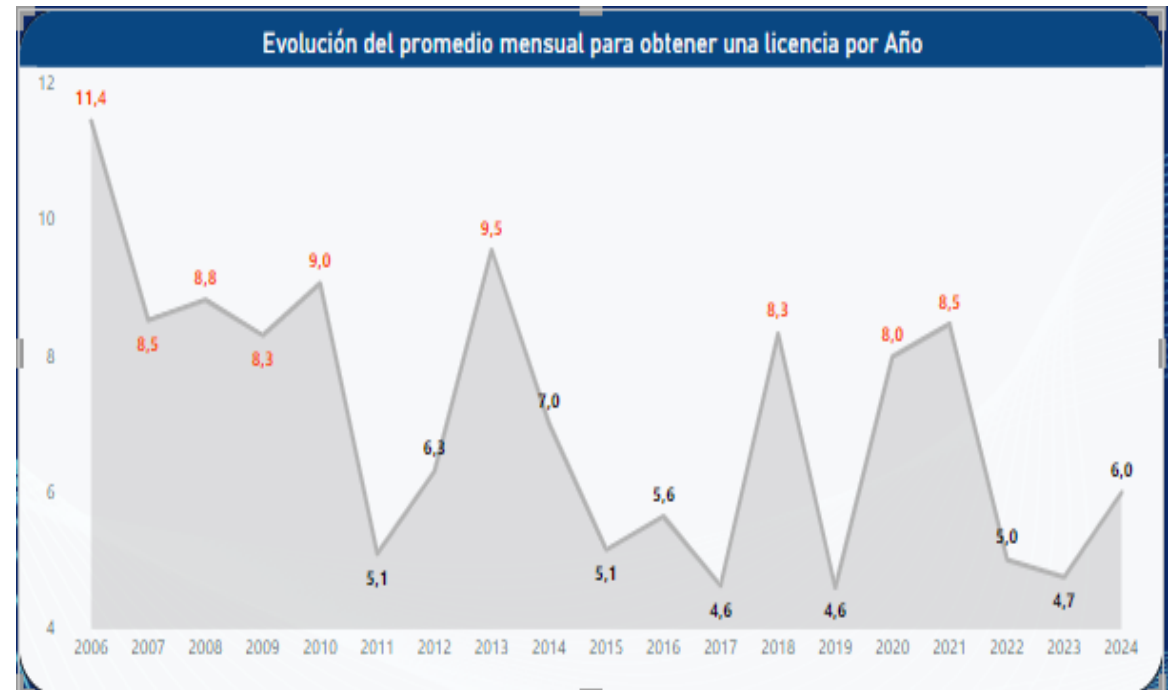


Analizar el promedio de obtención de una licencia comercial usando el formato de establecimiento comercial, las comarcas y los solicitantes para encontrar oportunidades donde trabajar para reducir el promedio general a menos de 7.28 meses.

# Evolución promedio en el tiempo.

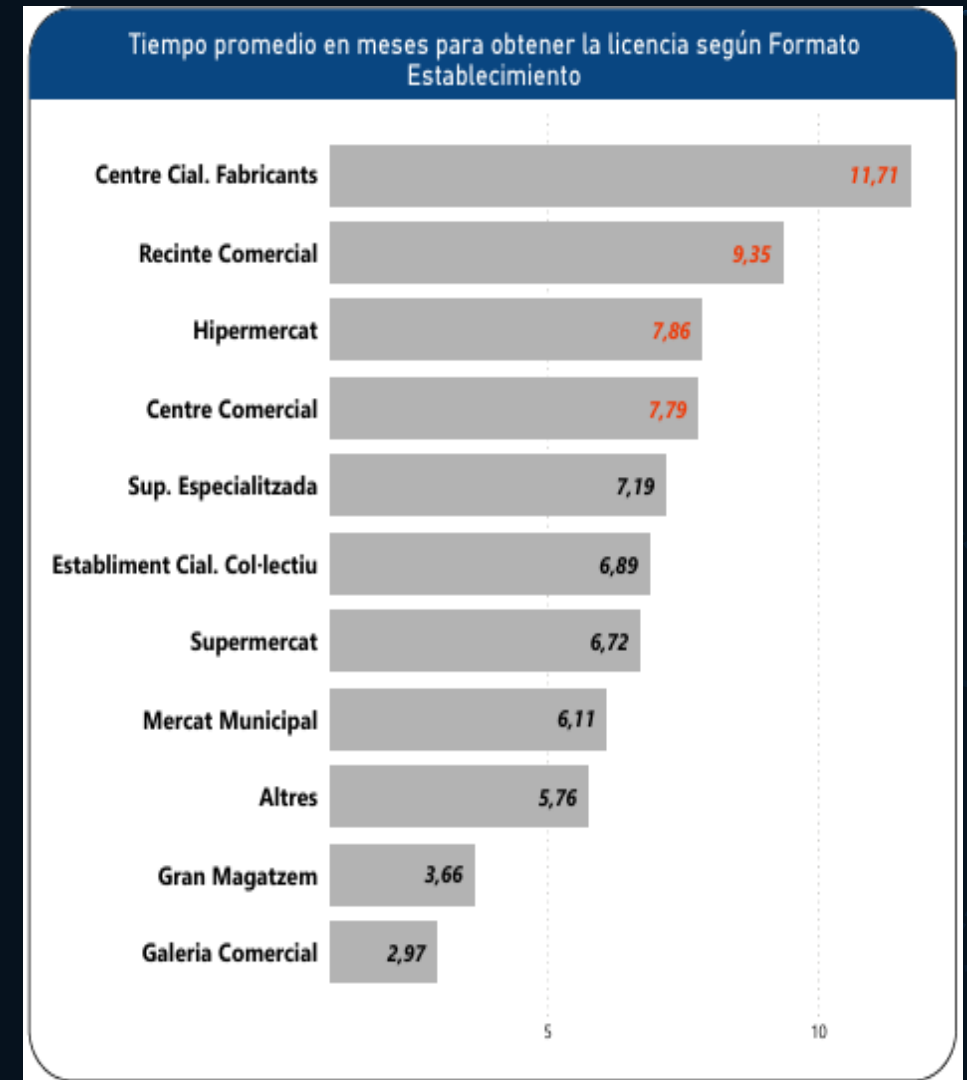
Los registros comienzan con un promedio de 11.4 meses en 2006, y muestran un descenso irregular hasta alcanzar un promedio de 6 meses en 2024.

En la última década, la mayoría de los años presentan un promedio inferior a 7.28 meses, lo que refuerza la tendencia a la baja."



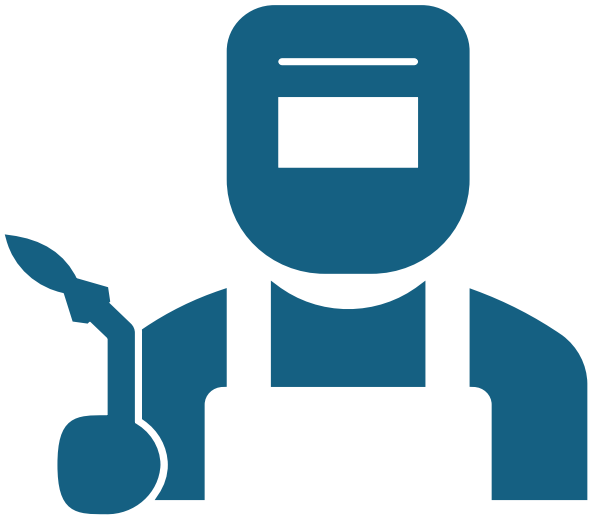
# Análisis según el formato establecimiento comercial

- Los centros comerciales (y sus variantes) y los hipermercados son estructuras más complejas y han de reunir más requisitos ( seguridad, ambientales, espacios, i etc.
- El tiempo de promedio para estos casos está por encima de los 7.28 meses.
- Se han aprobado 71 solicitudes ( 30% del total)
- Hay muchos casos y se tarda más en obtener la licencia comercial. Trabajando en estos formatos de establecimientos lograremos reducir el promedio.



## Propuesta:

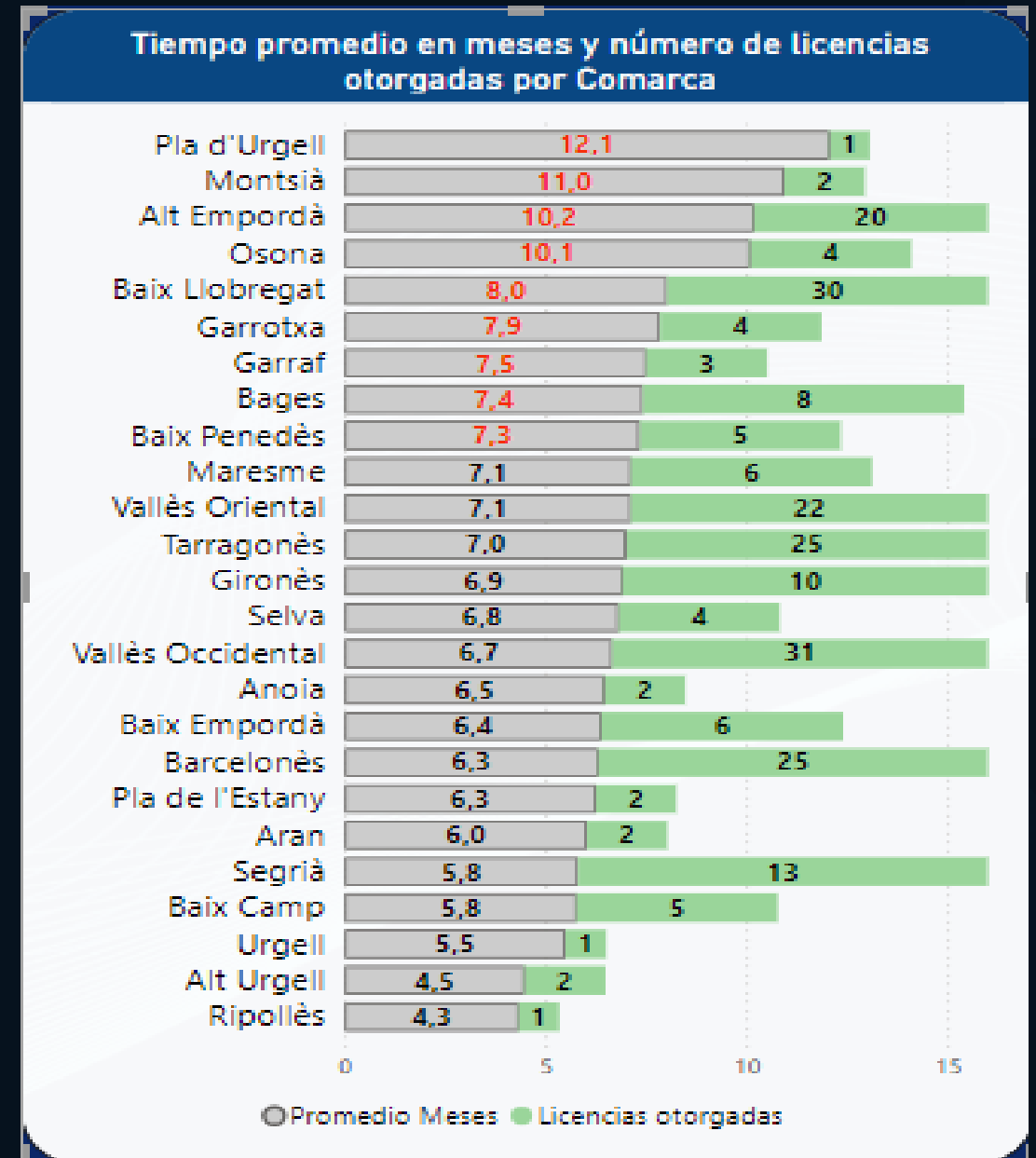
- 1 – Dedicar más técnicos a la gestión de estas licencias y promover su especialización en este tipo de establecimientos.
- 2 - Analizar los casos y buscar patrones de problemas / deficiencias que se suelen encontrar en los proyectos que han presentado cada tipo de establecimientos con más frecuencias y publicarlos .
- 3– Apoyarse en la tecnología para ahorrar trabajo a los técnicos.
- 4- Estas medidas generarán costes adicionales de personal pero se verían cubiertos por el aumento de la recaudación que genera las actividades económicas que hay detrás de las licencias.





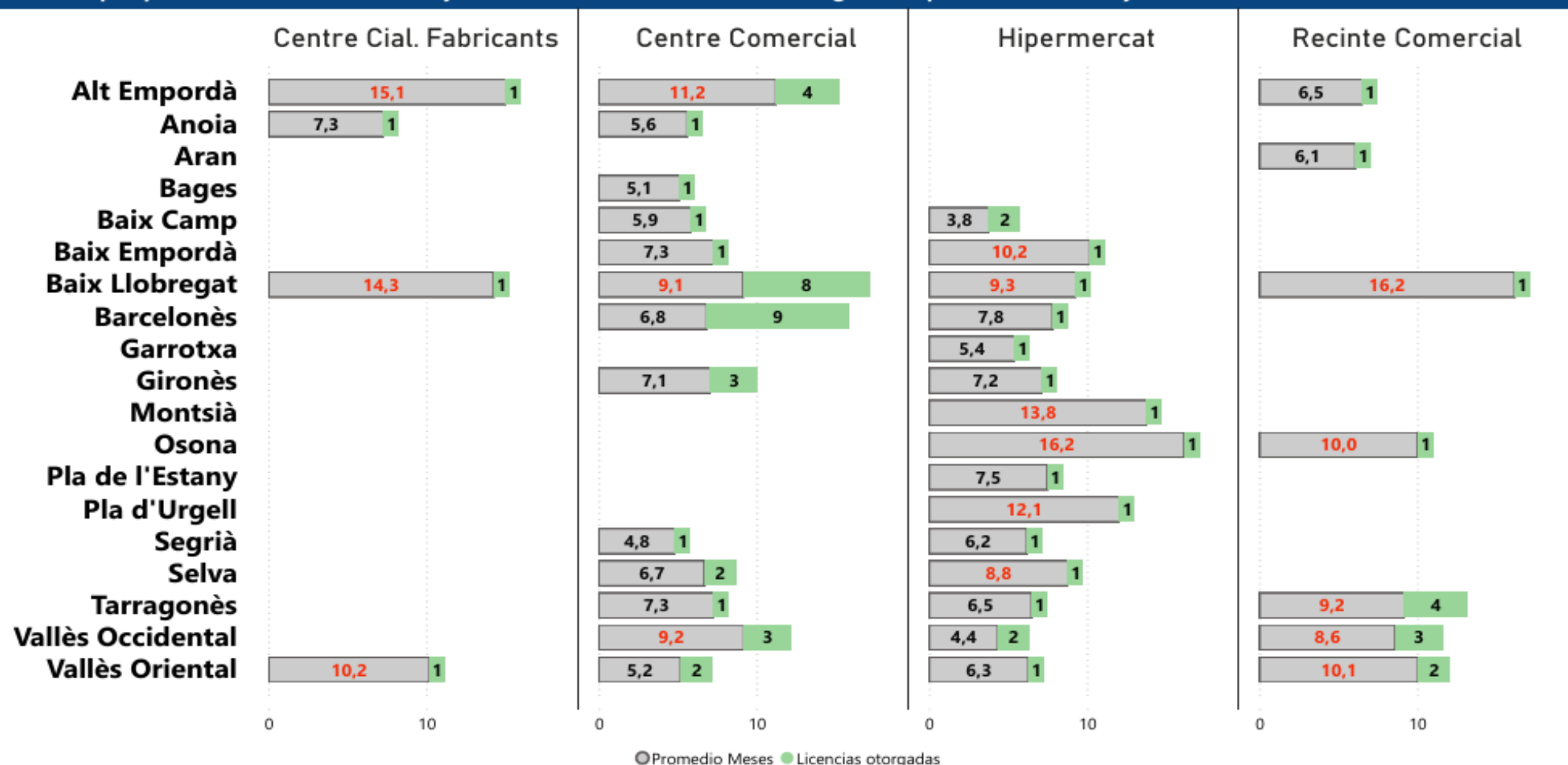
# A nivel Comarcal ...

- Nueve comarcas superan el promedio de 7.28. Encabezando el ranking se encuentra el Pla d'Urgell, seguido por Montsià, Alt Empordà, Osona, Baix Llobregat, Garrotxa, Garraf, Bages y Baix Penedès.
- 77 de las licencias del total de 246 (31.3%) se han otorgado en estas comarcas.



# Segmentación por centros comerciales e Hipermercados por comarca

Tiempo promedio en meses y número de licencias otorgadas por Comarca y Formato de establecimiento

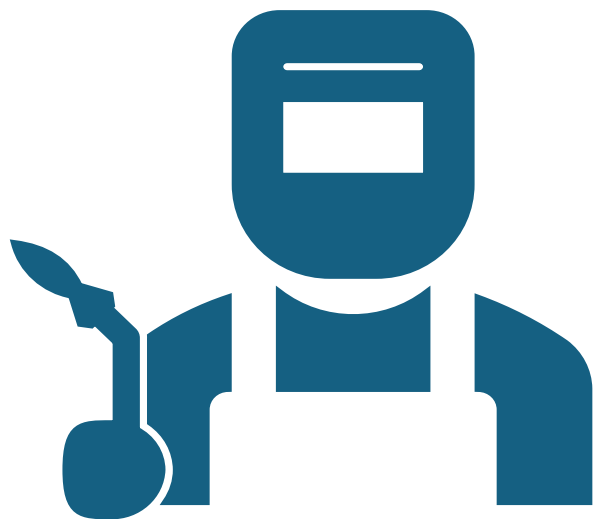


Las comarcas del Baix Llobregat, Alt Empordà, Vallès Oriental, Vallès Occidental y Tarragonès son las que presentan una mayor demanda de licencias para la apertura de centros comerciales e hipermercados. Asimismo, son las zonas donde, en promedio, el proceso para obtener estas licencias toma más tiempo.

### **Propuestas:**

Analizar los proyectos gestionados en estas comarcas, prestando especial atención a los factores que afectan e interfieren en la obtención de las autorizaciones en estas zonas. ¿Existen conflictos con otras normativas o las regulaciones ambientales?

Finalmente, publicar dichas incompatibilidades para que futuros solicitantes puedan tenerlos presentes en sus proyectos.



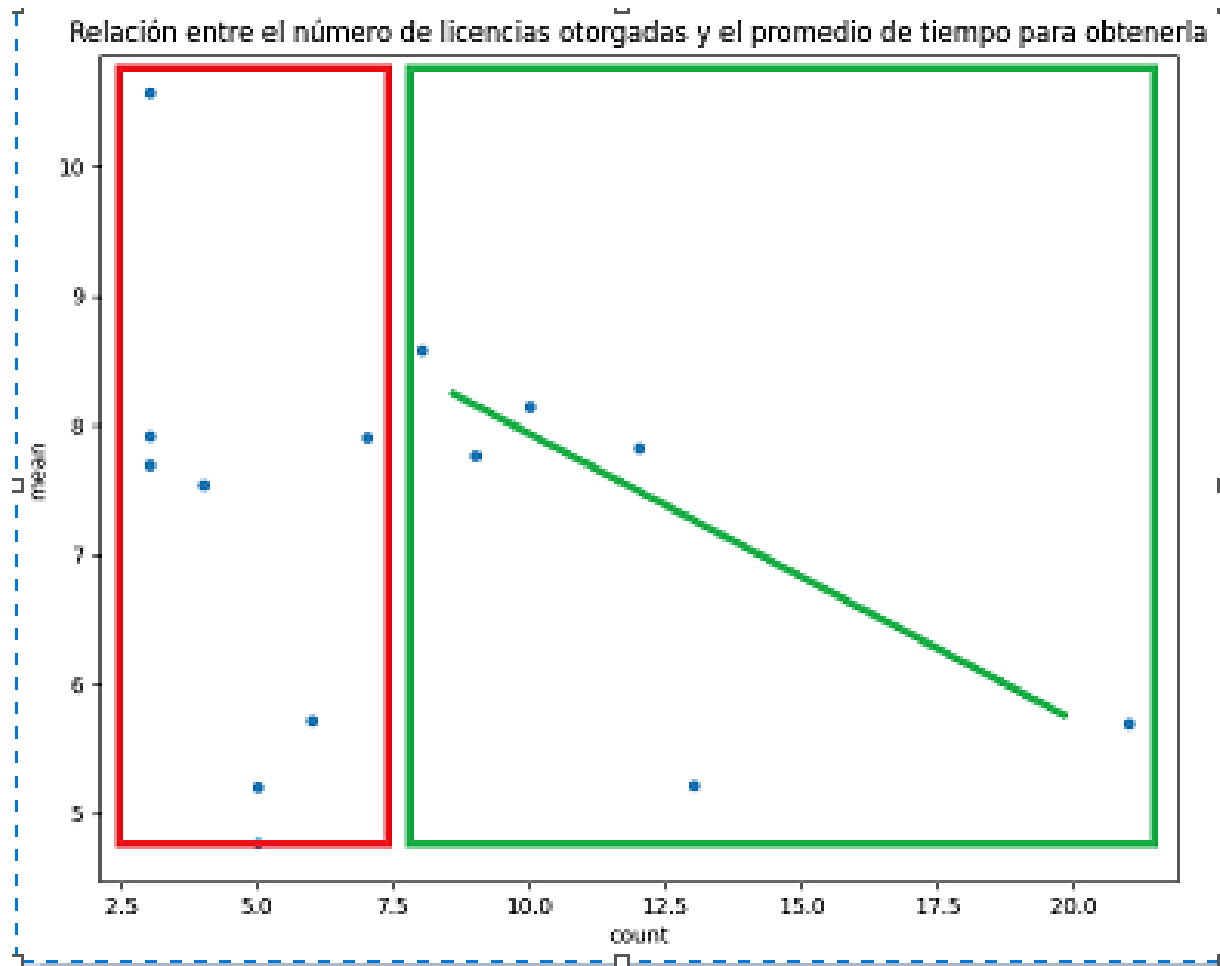
# Análisis por Solicitante

- Hay Once empresas ( Gesdip, Mercadona, Leroy Merlin, Lidl, etc. ) han solicitado, como mínimo 5 licencias, para proyectos de establecimientos.
- A estas empresas se les ha aprobado un total de 102 licencias (41% del total).
- Muchas de estas empresas tienen un promedio muy inferior a la media (7.28).
- Hipotésis: Aquellas empresas con más experiencia solicitando licencias, ¿ Consiguen obtener las licencias en menos tiempo?

| Licencias otorgada y tiempo promedio para obtenerlas según Solicitante |                |                      |
|--|----------------|----------------------|
| Sol-licitant   | Promedio Meses | Licencias concedidas |
| GESDIP, SAU  | 5,69           | 21                   |
| DECATHLON ESPAÑA, SA   | 5,22           | 13                   |
| MERCADONA, SA  | 7,82           | 12                   |
| LEROY MERLIN S.A   | 8,14           | 10                   |
| BRICOLAJE BRICOMAN, SLU  | 7,76           | 9                    |
| LIDL SUPERMERCADOS, SA   | 8,58           | 8                    |
| ALDI SUPERMERCADOS, SL   | 5,56           | 7                    |
| BON PREU, SAU  | 7,90           | 7                    |
| EL CORTE INGLÉS, SA  | 4,77           | 5                    |
| IKEA IBERICA, SA   | 7,07           | 5                    |
| UNIPREUS, SL   | 5,21           | 5                    |
| Total  | 6,67           | 102                  |



# Análisis de relación entre las solicitudes de licencias que una empresa obtiene y el tiempo promedio para obtenerlas.



Seleccionamos sólo aquellas empresas que han solicitado más de dos licencias.

Conclusiones:

- En aquellas empresas que se han solicitado entre dos y 7 licencias, no se aprecia ninguna relación.
- En aquellas empresas que han solicitado más de 8 solicitudes, se vislumbra un patrón. A más licencias solicitadas, el promedio tiende a reducirse.



# Normativa vigente que afecta la concesión de licencias.

## Equipaments comercials

•• Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials - TEXT CONSOLIDAT [↗](#)  
Normativa afectada per la Llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica (Llei "Òmnibus")

•• Decret 378/2006, de 10 d'octubre, pel qual es desplega la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials [↗](#)

## Altra normativa relacionada amb els equipaments comercials

•• Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica - TEXT CONSOLIDAT [↗](#)

•• Llei 18/2020, del 28 de desembre, de facilitació de l'activitat econòmica [↗](#)

•• Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost - TEXT CONSOLIDAT [↗](#)

•• Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme [↗](#)

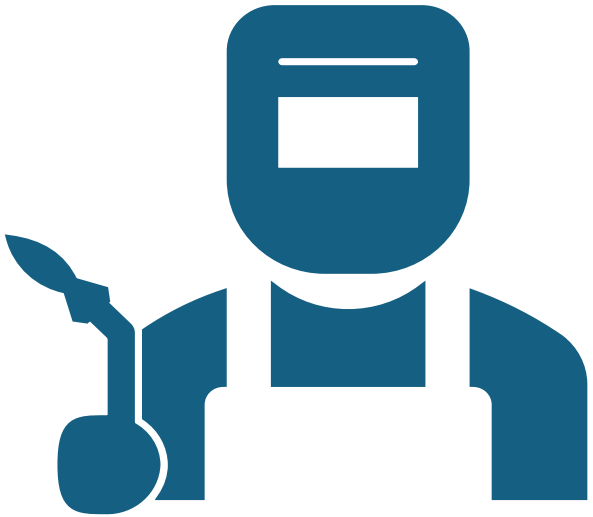
•• Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la llei d'urbanisme - TEXT CONSOLIDAT [↗](#)

•• Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat [↗](#)

•• Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada [↗](#)

### **Propuestas:**

- Hay que intentar que las normativas sean claras, fáciles de interpretar y plasmar en proyectos comerciales.
- Análisis de aquellos requerimientos legales que suelen flojear en los proyectos presentados
- Tener disponibles y normas en Catalán, español e inglés.



# Conclusiones

Para reducir el promedio en la concesión de licencias hay que incidir en los centros comerciales, sus variantes, e Hipermercados construidos en las comarcas donde hay más retrasos y mayor demanda (Baix Llobregat, Alt Empordà, Vallès Oriental, Vallès Occidental y Tarragonès).

Para ello resultaría muy beneficioso

- Más recursos especializados.
- Una comprensión más clara de las causas de los retrasos, así como la publicación los resultados.
- Estudiar la Implementación de soluciones tecnológicas.

¡MUCHAS GRACIAS !



# dioniit