

# **Análisis del tiempo promedio para obtener una licencia comercial para grandes establecimientos comerciales**

- **Resumen:**

Obtener una licencia comercial es un requisito indispensable para iniciar una actividad comercial. El objetivo de este trabajo es analizar la evolución del periodo medio de obtener de una licencia para grandes superficies de más de 800m<sup>2</sup> en Cataluña.

Analizando las diferencias en los tiempos de concesión de licencias a nivel comarcal y de formato de establecimiento, se buscan oportunidades donde incidir para reducirlo y se proponen medidas para agilizar el proceso de concesión de las mismas.

- **Introducción:**

El establecimiento de grandes superficies Comerciales en un territorio requiere de grandes inversiones que ayudan estimular el comercio y la actividad económica de una región. La concesión de una licencia es un trámite burocrático administrativo que incrementa los costes y paraliza la inversión temporalmente. Durante los meses en que se revisa y se autoriza una licencia comercial la inversión está en parada.

Identificar oportunidades para reducir el tiempo medio de concesión es fundamental, ya que esto aumentará la competitividad de Cataluña y contribuirá a atraer nuevas inversiones.

## **Metodología**

Para el estudio se usa el dataset de licencias comerciales concedidas que la Generalitat publica mensualmente en su portal de transparencia, Generalitat de Catalunya (2024). Este dataset contiene 250 registros, con información desde el año 2006 hasta Julio 2024 con información sobre el formato de establecimiento, los m<sup>2</sup>, el solicitante, fecha de solicitud, fecha de aprobación, el municipio, comarca, sentido de la resolución, e información de geolocalización como la latitud y altitud de los establecimientos.

Dicho dataset se procesó con Python para establecer el tipo correcto de cada columna, depurar errores en los nombres de las empresas, y cálculo del tiempo de concesión de las licencias en meses como la diferencia entre el día de la aprobación y solicitud.

Hay un registro incompleto sobre un centro comercial, Unibail-Rodamco (SPLAU), que al estar construido justo en la linde de dos municipios está asignado a dos municipios en el dataset pero a ninguna Comarca. Se asigna el establecimiento a Cornellà porque la puerta de entrada está en Cornellà y a la comarca Baix Llobregat.

Al analizar la distribución de las variables numéricas meses y la superficie en m<sup>2</sup> de los establecimientos no se observa ninguna correlación entre dichas variables. Sin embargo, se detectan outliers. Los outliers de la variable meses, como el dataset es pequeño, procedemos a aplicar método winsorización explicado en Coder's Digest. (n.d.), se procede sustituir el los outliers por el extremo superior el gráfico boxplot (tercer\_cuartil + 1.5\*rango\_intercuartilico) para no perder los registros afectados por outliers.

Con PowerBI se calcularon métricas como el promedio de concesión de la licencia, suma de licencias aprobadas y denegadas y la visualización de las métricas en función del tipo de establecimiento, comarcas y solicitantes.

## Resultados

Desde 2006 hasta Julio 2024 se han gestionado un total de 250 licencias para grandes establecimientos comerciales (más de 800m2) en Cataluña. De las cuales se han autorizado 234 y rechazado 16. El promedio para obtener una licencia en dicho periodo es de 7.28 meses

En promedio, obtener una licencia comercial en 2024 es bastante más bajo que hace dos décadas, pasando de 11 meses en 2006 a 6 meses en lo que va de 2024



Figura 1

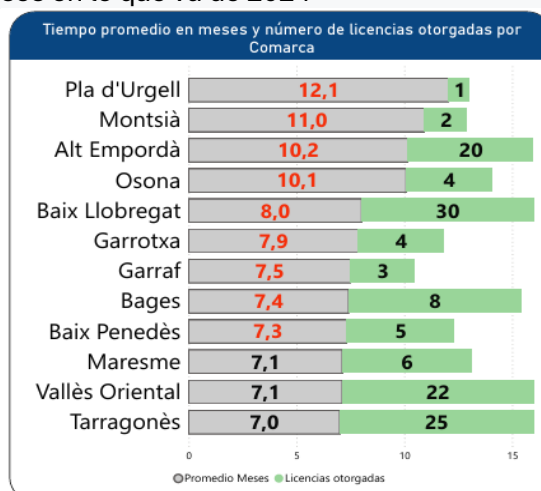


Figura 2

El promedio para obtener una licencia varía según el formato del establecimiento (figura 1), siendo el más grande el de los centros comerciales Fabricantes (11.71 meses) seguido de los recintos comerciales (9.35 meses), los hipermercados (7.86 meses) y los centros comerciales (7.79 meses) los que están por encima de la media de 7.28 meses.

A nivel geográfico, figura 2, no se tarda lo mismo en conseguir una licencia comercial en todas las comarcas. En las comarcas del Pla d'Urgell, Montsià, Alt Empordà, Osona, Baix Llobregat, Garrotxa, Garraf, Bagès, y Baix Penedès el promedio está por encima de los 7.28 meses. Estas comarcas aglutinan 31.3% de las licencias. (77 de 246) lo cual hace aumentar el promedio.

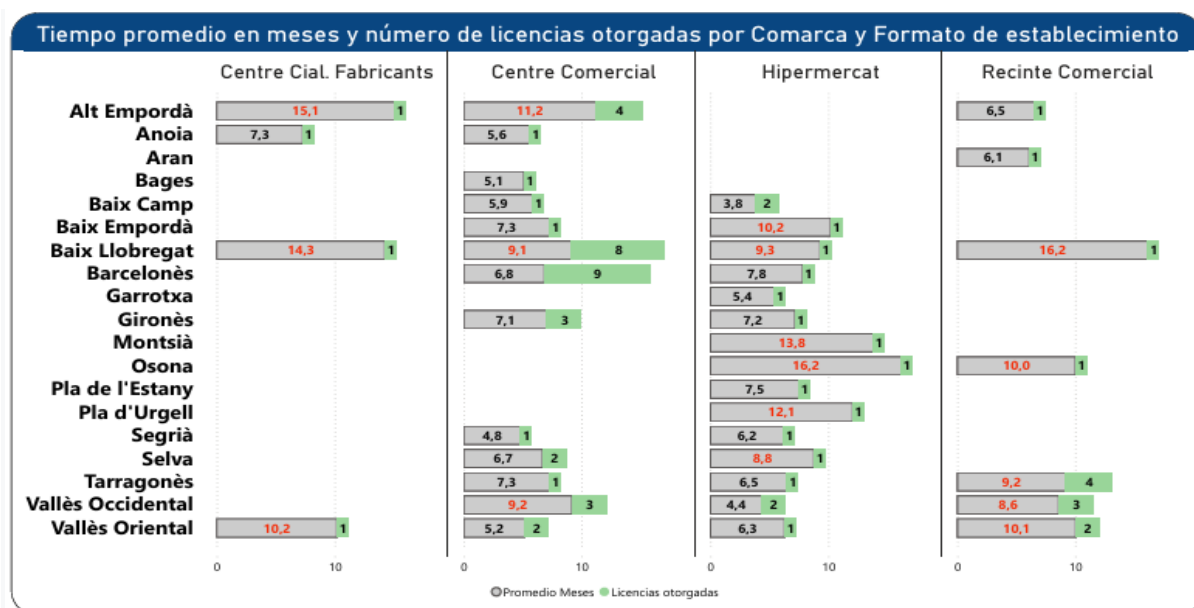


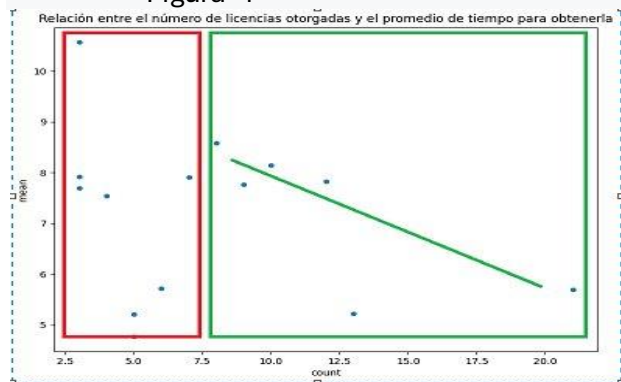
Figura 3

Al Segmentar por formato de establecimiento y comarcas (ver Figura 3), se observan diferencias significativas en las comarcas. Así un centro comercial tarda 11.2 meses en obtener la licencia en l'Alt Empordà mientras que en Segrià sólo 4.8 meses. Lo mismo ocurre para los hipermercados (16.2 meses en Osona vs 3.8 meses en el Baix Camp), los recintos comerciales y los centros Comerciales Fabricantes (15.1 en Alt Empordà vs 7.3 meses en Anoia).

Hay varias comarcas que aparecen en casi todos los top de todos los formatos de establecimientos con mayor promedio: Baix Llobregat, Alt Empordà, Vallès Oriental y Vallès Occidental, Tarragonès. Y además tienen mayor demanda de licencias.

A nivel de solicitantes de licencias la mayoría de los que han abierto más de cuatro establecimientos tienen un periodo de obtención de licencia por debajo de la media de 7.28 meses.

Figura 4



El gráfico de dispersión, Figura 4, que relaciona el número de licencias solicitadas con el tiempo de promedio de obtenerlas, que se incluye en el archivo .ipynb de limpieza y exploración de datos, muestra que aquellas empresas que solicitan más de 7 licencias, consiguen obtener una reducción en el tiempo promedio en que las consiguen. Visualmente, hay una relación inversa (Coeficiente Pearson = -0.75), pero disponemos de muy pocos datos confirmar dicha relación.

### Discusión:

La reducción en el tiempo necesario para obtener una licencia a lo largo de estas dos décadas refleja los esfuerzos de la administración. Sin embargo, un análisis más profundo, enfocado en los distintos formatos de establecimientos comerciales y en las características de cada comarca, permitirá identificar nuevas oportunidades de mejora.

El análisis del tiempo promedio por tipo de establecimiento mostró que los centros comerciales, sus variantes, y los hipermercados son los que experimentan mayores demoras en la obtención de licencias. Este grupo, que representa el 30% de las solicitudes con un total de 71 licencias, está

asociado a proyectos de gran complejidad por los requisitos (ambientales, seguridad, urbanísticos, etc.) que han de cumplir y a una elevada inversión. Acelerar la concesión de licencias para estos establecimientos no solo optimizaría los tiempos de espera, sino que también generaría un impacto positivo en la atracción de nuevos inversores.

Para lograr esta optimización, sería necesario dedicar más técnicos a la gestión de estas licencias de estos formatos de establecimientos comerciales, promoviendo su capacitación y especialización en estos tipos de establecimientos. Además, es clave realizar un análisis detallado de las causas que provocaron retrasos en proyectos anteriores, con el objetivo de publicar los hallazgos y ofrecer a los futuros inversores información que les permita anticipar y abordar posibles obstáculos en sus propios proyectos. Estas medidas podrían implicar más costes laborales para la administración, pero estos costes se verían ampliamente recuperados con la recaudación tributaria adicional que generan las nuevas actividades comerciales.

Al segmentar por los formatos de establecimiento y por comarca, y enfocarnos sólo en aquellos formatos de establecimiento cuyo promedio están por encima de la media, vemos diferencias significativas entre el tiempo promedio a la hora de obtener las licencias de establecimientos que pertenecen a un mismo tipo de establecimiento. Los centros comerciales, independientemente de su tamaño, son todos muy similares. Sin embargo, en L'Alt Empordà se tarda 11.2 meses y 4.8 meses en la comarca del Segrià. Lo mismo sucede para los otros tres formatos de establecimientos. Eso deja ver que hay factores geográficos adicionales que entran en juego.

Con esta nueva segmentación se identifican una serie de comarcas en las que hay que incidir para reducir los plazos de concesión. Destacan especialmente el Baix Llobregat, Alt Empordà, Vallès Oriental, Vallès Occidental y Tarragonès no sólo por su alta demanda de licencias, sino también por registrar tiempos promedios significativamente superiores a la media.

Es probable que los proyectos en estas comarcas tengan que cumplir con otros requisitos más estrictos, posiblemente por razones geográficas o ambientales lo que genera retrasos. Identificar, analizar y hacer públicos estos factores serían beneficioso para que futuros proyectos se beneficiaran de ellas y sirvieran de referente.

Por otro lado, la experiencia de las empresas en la gestión de solicitudes ante la administración podría ser un factor clave para reducir los tiempos de espera. Las empresas más experimentadas tienden a presentar proyectos más ajustados a los requisitos regulatorios, lo que facilita su aprobación (relación de causalidad). Los datos de dispersión sugieren que, a partir de la octava licencia presentada, se observa una ligera mejora en los tiempos de concesión. Sin embargo, debido al tamaño reducido de la muestra, esta tendencia no puede ser confirmada de manera concluyente y requiere más análisis.

Futuras investigaciones podrían centrarse en analizar en mayor profundidad las causas específicas de los retrasos, como la carga de trabajo administrativa, los procedimientos de revisión, o la complejidad de los proyectos. Además, sería interesante estudiar cómo la implementación de herramientas tecnológicas (como plataformas digitales para la gestión de solicitudes) podría acelerar el proceso.

- **Conclusión:**

En promedio, obtener una licencia comercial para grandes superficies 2024 es bastante más bajo que hace dos décadas. Lo cual ayuda a las empresas a expandirse y a atraer nuevas inversiones.

Los mayores retrasos se concentran en la autorización de centros comerciales, sus variantes y los hipermercados, especialmente en las comarcas de Baix Llobregat, Alt Empordà, Vallès Oriental, Vallès Occidental y Tarragonès, donde, además, se registra una mayor demanda de licencias

Reducir las demoras en la concesión de licencias requiere más recursos especializados, una comprensión más clara de las causas de los retrasos, así como la publicación los resultados y la posible implementación de soluciones tecnológicas. Esto impactaría positivamente en el promedio de concesión de licencias comerciales.

#### **Referencias bibliográficas:**

- Generalitat de Catalunya. (2024). *Registre de llicències comercials. Portal de transparència de la Generalitat de Catalunya*. [https://analisi.transparenciacatalunya.cat/Comer-/Registre-de-llic-ncies-comercials/8dtv-rvgy/about\\_data](https://analisi.transparenciacatalunya.cat/Comer-/Registre-de-llic-ncies-comercials/8dtv-rvgy/about_data)
- Coder's Digest. (n.d.). *Outlier detection technique (Python). How to avoid outliers without deleting them* [Video]. YouTube." Outlier detection techniques(python)| how to avoid outliers without deleting it (youtube.com)".