

## En primera persona

ENTREVISTA / FRANCISCO MARTÍNEZ-CAÑAVATE, PRESIDENTE DE FADECO PROMOTORES

# “Es inadmisibles que la tramitación de un plan urbanístico alcance los diez años”

Asegura que la escasez de oferta de vivienda nueva en la ciudad de Granada “está tensionando los precios desde hace tiempo”, de ahí que en el pasado año subieran casi un 15%

► M. A.

Francisco Martínez-Cañavate Fernández-Crehuet fue reelegido por unanimidad, en fechas recientes, como presidente de Fadeco Promotores. Una organización empresarial que aglutina y representa a un buen número de empresas andaluzas cuya labor en el mercado inmobiliario es fundamental, pues son las que proyectan, impulsan y ejecutan cuantas viviendas se levantan en la comunidad autónoma, a excepción claro está de las que corren a cargo de la iniciativa pública. En la asamblea general, celebrada en Málaga, Martínez-Cañavate ya dejó claro algunos de sus objetivos para el presente mandato, entre los cuales señaló la profesionalización del sector como base de su crecimiento o un completo estudio de las necesidades actuales de vivienda en Andalucía, para una actuación ligada a la demanda real de la misma. En la entrevista concedida a GRANADA ECONÓMICA, el nuevo responsable empresarial responde además a muchas otras cuestiones de calado. Señala la inseguridad jurídica y la lentitud administrativa como dos de los hándicaps que lastran el sector. Cita la cambiante normativa urbanística en el primero de los casos como un factor claramente distorsionador. Y arremete contra el hecho de que un plan de ordenación urbana llegue a tener un lapso de diez años para ver su culminación, algo que en su opinión lleva al colapso de muchos proyectos, a que acaben en un cajón, con la pérdida que ello conlleva de desarrollo empresarial y de creación de empleo en una comunidad tan necesitada del mismo. Descarta también la existencia de una nueva burbuja inmobiliaria, ya que se han corregido los excesos de 2007, y pronostica que el coste de la vivienda subirá de nuevo este año pero de forma más moderada que en 2018.

**Su reciente reelección como presidente de Fadeco Promotores viene marcada por un repunte de la actividad del sector en**



Francisco Martínez-Cañavate, presidente de Fadeco Promotores.

**BUROCRACIA.** “A la Junta de Andalucía se le ha ido de las manos este asunto y no ha sido capaz de legislar para acortar plazos”

**VPO.** “No tienen interés alguno para el comprador debido a los férreos requisitos impuestos para su transmisión”

**CRECIMIENTO.** “Granada capital debe ser capaz de generar un mínimo de 800 viviendas al año para mantener una oferta suficiente”

**toda Andalucía. ¿Qué funciones desarrolla esta organización empresarial dentro del mismo?**

Efectivamente, la promoción inmobiliaria vive un cierto repunte en Andalucía y el resto de España, un repunte que parte de unos datos de ventas de viviendas muy bajos, pero creciente. El crecimiento del sector no es nada homogéneo, incluso dentro de una misma provincia los datos son muy variables. Las funciones de Fadeco Promotores son fundamentalmente dos: por un lado las de mantener una interlocución continua con la Administración para que las modificaciones normativas sean lo más favorables posibles al sector y a la creación de empleo. Por otro lado, asistir a las empresas a través de las asociaciones de constructores y promotores provinciales, ofreciéndoles asesoramiento, formación y apoyo para cumplir con los innumerables requisitos y resquicios que tiene una promoción inmobiliaria. El sector de la promoción está muy expuesto a la cambiante normativa urbanística andaluza, por la llamada Ordenación del Territorio, por Medio Ambiente y por supuesto por los planes de vivienda que desarrolla la Junta. Además de una extensa normativa fiscal, que tampoco suele ser benévola.

**En su intervención ante la asamblea electoral celebrada en Málaga, aseguró que es necesario “redoblar esfuerzos en defensa de las empresas promotoras inmobiliarias”. ¿Arrastran todavía éstos problemas derivados del estallido de la burbuja inmobiliaria en 2007?**

Buena parte de los problemas de 2007 surgieron debido a la ausencia de crédito del sistema financiero, en muy pocos meses se pasó de financiar a todo el mundo, con independencia de su grado de profesionalidad, a cerrar el grifo de la financiación totalmente, lo que provocó serios problemas al quedarse muchas viviendas iniciadas sin posibilidad de terminación y muchos proyectos hubo que guardarlos en el cajón. A día de hoy,

### TRAYECTORIA

## Un profesional del sector

Francisco Martínez-Cañavate Fernández-Crehuet, nacido en Granada (1975), cuenta con una dilatada experiencia profesional en el sector de la construcción pese a su juventud. Es licenciado en Dirección y Administración de Empresas, por la Universidad de Granada (UGR), y en Administración de Empresas Internacionales, en este caso por la Universidad de Newcastle. Entre su expe-

riencia profesional destaca la presidencia de la Federación Andaluza de Promotores Inmobiliarios (Fadeco Promotores) desde 2014; el cargo de gerente-secretario general de ACP Granada desde 2006 y el de mediador adscrito al Servicio Extrajudicial de Resolución de Conflictos Laborales de Andalucía, SERCLA. También ha desempeñado labores como miem-

bro de la comisión de infraestructuras y grandes proyectos de la Confederación Granadina de Empresarios (CGE). Miembro de la comisión de Relaciones Laborales, de la comisión de asuntos económicos y vocal de la junta directiva, también de la patronal granadina. Igualmente, ha sido tesorero del Clúster de la Construcción Sostenible de Andalucía, entre otros cargos.

hay financiación para empresas promotoras profesionales que tengan proyectos con demanda real demostrable. Los problemas del sector suelen ser otros: Lentitud en el otorgamiento de licencias, ineficiencias municipales en los procesos de tramitación burocrática, falta de suelo urbanizado, plazos infinitos para el desarrollo del planeamiento urbanístico, ausencia de estímulos fiscales, bloqueos de planes parciales...

**La profesionalización del sector, la formación de sus integrantes y el estudio de las necesidades reales de vivienda en Andalucía, son también algunas de las prioridades que le preocupan como presidente. ¿Se puede entender que siguen sin resolverse estas cuestiones?**

La formación es siempre necesaria en un mercado tan cambiante como el actual, de ahí que continúemos redoblando esfuerzos por ofrecer a nuestros asociados formación útil, práctica y de calidad que mejore la profesionalidad de las empresas. Además, resulta más necesario que nunca el conocer las tendencias del comprador de vivienda y la demanda real en cada ubicación para poder acometer proyectos de forma exitosa.

**Administraciones, empresarios y particulares se enfrentan a cuestiones tan concretas como el hecho de que un plan general de ordenación urbana tarde más de 10 años en desarrollarse o una licencia de primera ocupación no esté antes de dos/tres meses. ¿Confía en que el nuevo Gobierno de la Junta de Andalucía ponga fin a estos problemas que bloquean en buena medida el sector?**

Fadeco Promotores viene trabajando desde hace mucho tiempo en estas dos líneas, que se han convertido en auténticas barreras para el desarrollo del sector y de la economía andaluza. Es inadmisibles que la tramitación burocrática de un PGOU alcance los 10 años, a la Junta de Andalucía se le ha ido de las manos este asunto y no ha sido capaz de legislar para acortar plazos, aportar seguridad jurídica y generar mucho más empleo.

Por otro lado, los ayuntamientos han perdido unos años de baja actividad (por motivo de la crisis) para modernizarse, mejorar los procesos, acercarse al concepto de administración digital y, en definitiva, ganar en eficiencia. Las consecuencias las paga todos los días la ciudadanía.

#### Coste de la vivienda

**El coste de la vivienda en la provincia de Granada se incrementó un 5,76% el pasado año, una cifra que subió al 14,7% para el caso concreto de la capital, según el portal inmobiliario Pisos.com. ¿Qué cabe esperar para el presente ejercicio?**

El caso de Granada capital es peculiar. La escasez de oferta de vivienda nueva está tensionando los precios desde hace tiempo; por lo que se incrementa la vivienda



Francisco Martínez-Cañavate.

por encima de la media del resto de España y además lamentablemente, la capital pierde población año a año, población que opta por vivir en el área metropolitana. En 2019 se van a ejecutar varios proyectos importantes en Granada capital, y creo que los precios seguirán creciendo, en este caso de forma más moderada, en torno al 5%.

**¿Estamos en los prolegómenos de una nueva burbuja inmobiliaria?**

No, en absoluto. Para que haya burbuja tiene que haber exceso de oferta, compras compulsivas, intrusismo en el sector, promotores instalando grúas todas las

semanas, financiación para cualquier proyecto, compras con la intención de 'dar el pase' antes de escriturar... La situación del mercado actual es mucho más ordenada, solo se financian los proyectos con ventas reales, el comprador es financieramente analizado de forma minuciosa, existe demanda de vivienda por encima de la oferta, se ha profesionalizado mucho el promotor. En definitiva se trabaja en un escenario muy distinto al de 2007.

**Jóvenes y familias desfavorecidas reclaman un aumento en la construcción de VPO. ¿Este tipo de vivienda interesa**

**al promotor inmobiliario andaluz o conlleva hándicaps que desaconsejan su ejecución?**

Los jóvenes constituyen un importante nicho de mercado actualmente, debido al descenso del desempleo, al acceso al mercado laboral y la parálisis que este segmento ha tenido en los últimos 10 años. Ahora bien, la vivienda protegida a día de hoy no tiene interés alguno para el

**“La promoción inmobiliaria vive un cierto repunte en Andalucía y el resto de España, repunte que parte de unos datos de ventas muy bajos, pero creciente”**

comprador debido a los férreos requisitos impuestos para transmitir la vivienda a futuro. El promotor estaría encantado de construir vivienda protegida, pero la Junta de Andalucía debe propiciar que dicha vivienda sea atractiva para el que compra, entre tanto no se puede financiar ni construir viviendas que no tengan demanda. Evidentemente la VPP podría llegar a ser una solución perfecta para el acceso a la vivienda de las familias con menores recursos, especialmente las VPP en alquiler y alquiler con opción de compra. Lo razonable sería que este tipo de viviendas evolucionaran a la vez que lo hace el mercado de vivienda libre, pero para ello la administración tiene que hacer un arduo trabajo de flexibilización y eliminación de trabas al acceso.

**¿Qué consecuencias puede tener, en su opinión, el esperado repunte de los tipos de interés del Banco Central Europeo, a partir del verano próximo, a**

**la hora de la concesión de hipotecas?**

Aunque nos hemos acostumbrado a tipos oficiales del 0% y negativos, esto no es más que una realidad temporal con poco recorrido y menos sentido. El mercado sabe que es una coyuntura y que a corto plazo va a ser corregida. Entiendo que las entidades financieras marcarán un diferencial moderado a los nuevos tipos de interés y de hecho, parcialmente, ya lo están anticipando. La afición será importante porque se pagará una cuota mensual mayor, pero los incrementos no serán altos y por tanto no creo que afecte excesivamente en la concesión de hipotecas.

**En un ámbito más local, ¿que volumen de vivienda nueva precisa la provincia de Granada para satisfacer la demanda existente en estos momentos?**

Es una pregunta muy comprometida, pero creo que una ciudad del tamaño y la importancia de Granada, debía ser capaz de generar un mínimo de 800 viviendas al año para mantener una oferta de vivienda nueva suficiente. A nivel provincial debía alcanzar las 1.500 unidades.

**Conocida es la desmedida presión fiscal que soportan ciudadanos y empresas en Granada capital por parte del Ayuntamiento. ¿Cuáles son las alegaciones más importantes que ha presentado la Asociación de Constructores y Promotores de Granada al nuevo IBI aprobado por la Corporación Local para este 2019?**

La propuesta inicial era subir el IBI un 46% a los bienes inmuebles de mayor valor de la ciudad. Son unos incrementos desproporcionados, injustos y que generarían un precedente inadmisibles. ACP Granada ha presentado alegaciones tratando de demostrar el grave error que supone incrementar de esta forma el IBI y la importante afición a las empresas y a los particulares. Ya que no solo no solo el propietario de los inmuebles se ve afectado por esta circunstancia, sino también toda la ciudadanía al reflejarse esta presión fiscal en los precios de los bienes y servicios que consumimos diariamente. Espero que nuestras alegaciones se hayan tenido en cuenta y que los partidos de la oposición se hayan hecho eco de las mismas, anulando la propuesta del equipo de gobierno.

**¿Temen la deslocalización de empresas ante este nuevo varapalo fiscal que persigue el Ayuntamiento?**

Esta es otra de las cuestiones expuestas en las alegaciones. Realmente es complicado querer (como Ayuntamiento) atraer empresas tecnológicas a Granada y por otro incrementar de forma salvaje los impuestos. No temo la deslocalización de empresas porque confío en el buen criterio del Pleno Municipal y por tanto no se aprobará la subida propuesta.

**gesvalt®** Consultoría y Valoración  
Advisory & Valuation

**Enfocados en tu éxito**

C/ Dr. Martín Lagos, 3 4º H 10005 Granada +34 958 52 03 04  
granada@gesvalt.es

@gesvalt linkd.in/Gesvalt Gesvalt