



RETOS DEL NUEVO GOBIERNO EN MATERIA DE COMERCIO (EN RELACIÓN CON LOS CENTROS Y PARQUES COMERCIALES)

No cabe duda de que factores como el crecimiento del comercio electrónico, la transformación digital, la mayor conciencia ambiental y la preocupación social por la sostenibilidad o, incluso, la propia pandemia de la COVID-19, han situado al sector del comercio tradicional ante una nueva realidad que representa un importante desafío y pone a prueba su capacidad para adaptarse a los cambios.

Conscientes de ello, los distintos actores que participan en el sector de los centros y parques comerciales (propietarios, arrendatarios, gestores, asociaciones, prestadores de servicios, etc.) han realizado y siguen haciendo un importante esfuerzo para adaptarse a esa nueva realidad.

Ahora bien, para que ese trabajo resulte efectivo es necesario contar, además, con el apoyo del Gobierno y de las distintas administraciones públicas, pues se trata de garantizar la viabilidad de un sector que genera cerca de 900.000 puestos de trabajos (directos e indirectos) y que representa casi un 1% del PIB del país.

Desde esa perspectiva, la nueva realidad de los centros y parques comerciales no entraña únicamente un desafío importante para las iniciativas privadas del sector, sino que también constituye, o debería hacerlo, un reto para el propio Gobierno, y requiere, por tanto, de ciertas actuaciones e iniciativas públicas, algunas de las cuales pasamos a analizar a continuación.

TRANSFORMACIÓN DIGITAL

Es obvio que el comercio electrónico ha experimentado en España un notable auge durante estos últimos años impulsado por distintos factores, tales como la facilidad de acceso a Internet, el uso de dispositivos móviles, la mayor seguridad en las transacciones y, por supuesto, la crisis sanitaria.

Ello constituye un desafío para el sector del comercio tradicional, en general, y el de los centros y parques comerciales, en particular, que debe crear estrategias que le permitan adaptarse a los cambios de

hábitos de compra de los consumidores y a la competencia de las grandes plataformas de venta online y logísticas.

La transformación digital es, por tanto, uno de los retos del Gobierno en materia de comercio minorista, y a tales fines debe implementar medidas de distinta naturaleza para facilitar la adaptación del sector de los centros y parques comerciales a la nueva realidad que representa el comercio electrónico. Medidas que podrían instrumentarse mediante políticas de financiación y subvenciones (para ayudar a implementar las nuevas tecnologías), de mejora de la infraestructura digital (mejorando la conectividad de banda ancha en los centros comerciales) o mediante incentivos fiscales para las inversiones tecnológicas.

SOSTENIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA

Otro de los grandes retos del Gobierno consiste en promover prácticas comerciales sostenibles y en mejorar la eficiencia energética de los centros y parques comerciales, en aras a dar respuesta al crecimiento significativo que han experimentado la conciencia ambiental y la preocupación por la sostenibilidad en la sociedad española durante los últimos años.

El sector de los centros y parques comerciales ha enfrentado este desafío realizando importantes inversiones en rehabilitaciones, renovaciones y remodelaciones de sus activos para mejorar su eficiencia energética y reducir sus emisiones.

La instalación de paneles fotovoltaicos y puntos de recarga eléctricos, la implementación de programas de reciclaje y reducción de residuos y consumos eléctricos, la inclusión de las denominadas "cláusulas verdes" en los contratos de arrendamiento o la institución de premios y reconocimientos para los activos que destacan en la aplicación de políticas medioambientales son, por citar algunas, medidas que ya vienen siendo aplicadas en el sector.

Sin embargo, el Gobierno debe implementar medidas y políticas que ayuden e incentiven las inversiones en eficiencia energética, estableciendo una regulación estándar en esta materia para todos los centros comerciales con independencia de su ubicación, agilizando y simplificando los trámites administrativos para la obtención de licencias y permisos, mejorando los programas de ayuda económica, ofreciendo financiación y subvenciones, así como incentivos fiscales.

FLEXIBILIZACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA Y MEJORAS EN INFRAESTRUCTURA

Una de las grandes preocupaciones del sector de los centros y parques comerciales, muy ligada a la ya aludida necesidad de adaptarse a los cambios en los hábitos de consumo, es poder llevar a cabo remodelaciones o renovaciones de activos y cambios de uso, de forma ágil y sin tener que hacer frente a complicados y tediosos procedimientos administrativos, que traen causa de una normativa urbanística restrictiva, obsoleta, compleja, dispar y poco flexible.

No es nada extraño que ambiciosos proyectos de remodelación, ampliación e incluso de nueva construcción de centros comerciales, que cuentan con la financiación necesaria y con los acuerdos privados precisos para su ejecución, acaben finalmente naufragando ante las muchas trabas e impedimentos de las distintas administraciones públicas, que renuncian así, no solo a los recursos que podrían obtener por la vía de la recaudación fiscal (nada desdeñable, si tenemos en cuenta el alto coste que tienen las implicaciones fiscales de cualquier operación de este tipo), sino a la generación de mayor actividad económica y de empleos.

Además, no debemos olvidar que la supervivencia de muchos centros comerciales antiguos está ligada a la posibilidad de realizar inversiones que permitan su transformación y reposicionamiento.

Es por ello que otro de los principales retos del Gobierno en relación con el sector de los centros y parques comerciales, debería ser lograr una mayor flexibilidad y simplicidad en las normativas y regulaciones relacionadas con el régimen de usos, la construcción y la tramitación de permisos, autorizaciones y licencias urbanísticas, así como ampliar la inversión en infraestructura que beneficie a los centros comerciales (transporte público, accesos viarios, etc.).

Uno de los principales retos del Gobierno debería ser lograr una mayor flexibilidad y simplicidad en las normativas y regulaciones relacionadas con el régimen de usos



EDUARDO GONZÁLEZ MADARRO

socio corresponsable de las prácticas de Derecho Procesal e Inmobiliario de la oficina de Madrid de Grant Thornton

HOMOGENEIZACIÓN DE LA NORMATIVA Y LIBERALIZACIÓN DE HORARIOS DE COMERCIO

La normativa básica en materia de horarios comerciales en España se encuentra regulada en la Ley 1/2004, de 21 de diciembre, de Horarios Comerciales (complementada con la Ley 12/2012), que permite que cada comunidad autónoma adecue su régimen de horarios a las características y al modelo de comercio de cada una de ellas, lo que provoca que existan notables diferencias normativas entre unas regiones y otras, ya que algunas comunidades permiten una mayor flexibilidad en horarios de apertura y otras resultan mucho más restrictivas.

Lógicamente, en aquellas regiones donde la normativa en materia de horarios comerciales resulta más restrictiva, la posición competitiva del comercio tradicional se ve muy mermada respecto al comercio electrónico y a las grandes plataformas digitales.

Por ello, otro de los retos del Gobierno en materia de comercio minorista serán, primero, conseguir un marco normativo que resulte homogéneo para todo el territorio nacional (en aplicación de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, cuyo objetivo es precisamente armonizar ciertos aspectos y reducir trabas regulatorias autonómicas y locales para garantizar la unidad de mercado) y, segundo, permitir una mayor libertad y flexibilidad de horarios comerciales en todo el territorio nacional.