

## **INFORME DEL SERVICIO DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA N- 269 SACYR/VALLEHERMOSO**

Con fecha 22 de julio de 2002 ha tenido entrada en este Servicio de Defensa de la Competencia notificación relativa a la adquisición por parte de SACYR, S.A. del 24,5% de VALLEHERMOSO, S.A.

Dicha notificación ha sido realizada por SACYR, S.A. previo requerimiento, el 8 de julio de 2002, del Servicio de Defensa de la Competencia conforme a lo establecido en el artículo 15 bis.4 de la Ley 16/1989, de 17 de julio, de Defensa de la Competencia, según el cual: "En el caso de que un proyecto u operación de concentración entre empresas que supera los umbrales establecidos en el artículo 14 de la presente Ley no hubiese sido notificado al Servicio, éste, de oficio, podrá requerir a las empresas para que efectúen la correspondiente notificación en un plazo no superior a veinte días a contar desde la recepción del requerimiento. Transcurrido dicho plazo sin haber sido presentada la notificación, el Director del Servicio, oídas las partes, podrá imponer la sanción prevista en el apartado 2 del artículo 18 de esta Ley, así como acordar la iniciación de oficio del expediente de concentración".

Asimismo, se añade: "No se beneficiarán de la posibilidad de una autorización tácita aquellas operaciones notificadas a requerimiento del Servicio".

El artículo 15 bis de la Ley 16/1989 establece que: "El Ministro de Economía, a propuesta del Servicio de Defensa de la Competencia, remitirá al Tribunal de Defensa de la Competencia los expedientes de aquellos proyectos u operaciones de concentración notificados por los interesados que considere pueden obstaculizar el mantenimiento de una competencia efectiva en el mercado, para que aquél, previa audiencia, en su caso, de los interesados dictamine al respecto".

A la presente operación le es de aplicación lo previsto en el Real Decreto 1443/2001, de 21 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 16/1989, en lo referente al control de las concentraciones económicas.

### **I. NATURALEZA DE LA OPERACIÓN**

La operación notificada se corresponde con la adquisición por SACYR, S.A. al GRUPO SANTANDER CENTRAL HISPANO (SCH) de 37.917.190 acciones de la Sociedad VALLEHERMOSO, S.A.

Dicha operación supone la adquisición de un 24,5% del capital social de VALLEHERMOSO, S.A., paquete accionario que otorga a SACYR, S.A. la

posibilidad de ejercer una influencia decisiva sobre las actividades de dicha compañía y, por tanto, su control. SCH se mantiene como accionista de VALLEHERMOSO, S.A. con una participación del 4,33% de su capital social (6.704.702 acciones).

Los pormenores de la operación descrita se prevén en un Contrato de Compraventa de Acciones suscrito por las partes el 28 de mayo de 2002, habiéndose ejecutado la compraventa el 12 de junio de 2002.

Vista la información disponible, el Servicio de Defensa de la Competencia concluyó que la operación de referencia cumplía con lo previsto en el artículo 14 de la Ley 16/1989, resultando obligatoria su notificación, por lo que, con fecha 8 de julio de 2002 se acordó iniciar procedimiento sancionador por contravención de lo dispuesto en el artículo 15.2 de la citada Ley 16/1989, según lo dispuesto en el Título IX de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprueba el reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora.

Con esa misma fecha, 8 de julio de 2002, el Servicio requirió formalmente a SACYR la notificación de la operación.

Según el artículo 15.1 de la Ley 16/1989, la notificación de las operaciones de concentración que entren en el ámbito de aplicación del artículo 14 de la citada Ley deberá presentarse en el Servicio previamente a su realización, no pudiéndose llevar a efecto, de conformidad con el artículo 15.2, ni antes de ser notificada, ni antes de que la Administración manifieste, de forma expresa o presunta, su no oposición a la misma, o la subordine a la observancia de condiciones determinadas, en los términos establecidos en el artículo 17 de la mencionada norma.

La ejecución de la operación en contravención de lo establecido en el artículo 15.2 de la Ley 16/1989 será sancionada con la multa establecida en su artículo 18.4, y no le será de aplicación a la misma la autorización tácita prevista en los artículos 15 bis.2 y 17.2 de la citada Ley.

## **II. APLICABILIDAD DE LA LEY 16/1989 DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA**

De acuerdo con la notificación, la operación SACYR/VALLEHERMOSO no entra en el ámbito de aplicación del Reglamento (CEE) nº 4064/89, sobre el control de las operaciones de concentración entre empresas, modificado por el Reglamento (CEE) nº 1310/97, dado que no se alcanzan los umbrales previstos en su artículo 1.

La operación notificada cumple, sin embargo, los requisitos previstos por la Ley 16/1989 para su notificación, al superarse el umbral establecido en el artículo 14.1 b) de la misma.

### **III. EMPRESAS PARTICIPES**

#### **III.1. SACYR, S.A.**

La adquirente, SACYR, S.A., es una compañía española presente principalmente en el negocio de la construcción.

SACYR es cabecera de un grupo de sociedades que desarrolla principalmente las actividades de:

- Construcción y ejecución de toda clase de obras de ingeniería civil y edificación, públicas y privadas, tanto en territorio nacional como en el exterior.
- Desarrollo y comercialización de promociones inmobiliarias.
- Realización de estudios, proyectos y ejecución de toda clase de obras, instalaciones y montaje en relación con la producción y distribución de energía.
- Actividad medioambiental, desde la consultoría e ingeniería hasta la depuración y tratamiento de aguas potables y residuales.
- Ensayos técnicos y de laboratorio en el sector de la construcción.
- Concesiones de autopistas y aparcamiento tanto en España como en el exterior.

Conforman el Grupo SACYR por actividades:

##### *Construcción:*

SACYR, S.A.; CAVOSA OBRAS Y PROYECTOS, S.A.; SCRINSER, S.A.; PRINUR, S.A.; BEFIDE, S.A. (Nacional). SACYR CHILE, S.A.; SOMAGUE ENGENHARIA, S.A.; CAVOSA CHILE, S.A.; CONSTRUCTORA SANTIAGO-VALPARAÍSO, S.A.; CONSTRUCTORA LITORAL CENTRAL, S.A. (Exterior).

##### *Concesionarias:*

EUROGLOSA 45 CONCESIONARIA DE LA COMUNIDAD DE MADRID, S.A.; AUTOPISTA VASCO ARAGONESA, S.A.; IBÉRICA DE AUTOPISTAS, S.A.; AUTOVÍA DEL NOROESTE CONCESIONARIA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGION DE MURCIA, S.A.; AUTOPISTA CENTRAL GALLEGA CONCESIONARIA ESPAÑOLA, S.A.; ACCESOS DE MADRID, CONCESIONARIA ESPAÑOLA,; AEROPUERTOS REGIÓN DE MURCIA; AGUAS DE TOLEDO, A.I.E. (Nacional). CONCESIONARIA DEL ELQUI, S.A.; SDAD . CONC. RUTAS DEL PACÍFICO, S.A.; SDAD. CONC. DE LOS LAGOS, S.A.; SDAD. CONC. LITORAL CENTRAL, S.A.; SDAD. CONC. AUTOP. METROPOLITANAS, S.A.; SOMAGUE CONCESSIONES E SERVICIO (Exterior).

##### *Promoción Inmobiliaria:*

PROSACYR, S.A.; BARAJAS TERCER MILENIO, S.A.; SALVAGO GOLF, S.L.; NOVA CALLA VILLAJOSYOSA, S.A.; PK HOTELES 22, S.A.; PK INVERSIONES 22, S.A.; LAS CUATRERAS, S.A.; SOMAGUE PROMOCION E MONTAJEM DE NEGOCIOS (P).

*Servicios:*

Explotación de autopistas (GESTORA DE AUTOPISTAS S.A.; OPERADORA DE LOS LAGOS, S.A.; OPERADORA DEL PACÍFICO, S.A.); Ensayos técnicos (IDEYCO, S.A.); Estacionamientos (APARCAMIENTOS RECAREDO A.I.E.); y Áreas de servicio (CAFESTORES, S.A.; NEOPISTAS, S.A.)

*Medio Ambiente y Energía:*

IBERESE, S.A.; MICROTEC AMBIENTE, S.A.; S.A. DE DEPURACIÓN Y TRATAMIENTOS (SADYT); SOMAGUE AMBIENTE, S.A.; OLEXTRA, S.A.; EXTRAGOL, S.A.

Detentan participaciones de SACYR superiores al 5% de su capital social: [...]\*.

La facturación del grupo en los tres últimos ejercicios económicos, conforme a los criterios previstos en el artículo 3 del Real Decreto 1443/2001, es la siguiente:

<b>Volumen de ventas del GRUPO SACYR (Millones euros)</b>			
	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>
Mundial	552,238	905,663	1.157,651
Unión Europea	370,672	670,035	866,573
España	370,672	538,263	707,726

Fuente: Notificación

En el ejercicio 2001, el Grupo SACYR realizó el 61% de su cifra de negocios en España, el 14% en Portugal, el 24% en Chile y el 1% en otros mercados internacionales.

Si atendemos a las cifras expresadas en el "Informe anual 2001", sobre el volumen total de facturación, la Obra Civil supuso en dicho ejercicio un 73% del mismo, representando sus actividades de Edificación un 14%, Concesiones el 7%, y Otros negocios el 5% restante.

En particular, las ventas de SACYR en el mercado de la construcción en España ascendieron a 721 millones de euros (M. euros) en 2001. Cifra que vendría desglosada de la siguiente manera: Obra civil ([...] M. euros); Edificación residencial ([...] M. euros); Edificación no residencial ([...] M. euros) y otros servicios ([...] M. euros).

### **III.2. VALLEHERMOSO, S.A.**

Compañía española cuya actividad se centra en el sector inmobiliario. En particular, sus actividades comprenden la promoción inmobiliaria

\* Se indica entre corchetes aquellas partes del informe cuyo contenido exacto se ha declarado confidencial.

(adquisición de terrenos, programación de la construcción de viviendas, oficinas, locales de negocio, etc.), la venta y el alquiler de inmuebles (gestión de patrimonio), así como la prestación de diversos servicios auxiliares a la actividad promotora (gestión de inmuebles, centros comerciales, cooperativas y comunidades, residencias de la tercera edad, etc.).

El Grupo VALLEHERMOSO está constituido por un elevado número de empresas, asociadas y participadas, destacando en Actividad inmobiliaria, VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN, S.A., VALLEHERMOSO RENTA, S.A., y TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.<sup>1</sup>; y VALORIZA, S.A. en Servicios.

VALLEHERMOSO cotiza en las Bolsas españolas. Sus mayores accionistas son: SACYR, S.A. (24,5%) y el Grupo SCH (4,33%).

La facturación del Grupo VALLEHERMOSO, siguiendo los criterios establecidos en el artículo 3 del Real Decreto 1443/2001, en los tres últimos ejercicios económicos es la siguiente:

<b>Volumen de ventas GRUPO VALLEHERMOSO (Millones euros)</b>			
	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>
Mundial	358,191	518,884	893,537
Unión Europea	358,191	518,884	893,537
España	358,191	518,884	893,537

Fuente: Notificación.

Atendiendo a las cifras expresadas en el "Informe anual 2001" de VALLEHERMOSO, sobre el resultado operativo de dicho ejercicio, el margen de contribución sobre resultados de sus distintas actividades sería el siguiente: Patrimonio un 49%, Promoción otro 49%, y Servicios el 2% restante.

#### **IV. MERCADOS RELEVANTES**

##### **IV.1. Mercado de producto**

SACYR es un grupo esencialmente activo en el sector de la construcción, prioritariamente obra civil, aunque también se encuentra presente en otras actividades diversificadas tales como proyectos medioambientales y energéticos, servicios de control de calidad en obra civil y edificación y, en menor medida, sector inmobiliario. En cuanto a VALLEHERMOSO, su actividad se centra fundamentalmente en el sector inmobiliario, si bien también presta servicios de gestión de inmuebles, centros comerciales, cooperativas y comunidades, telecomunicaciones y gestión de residencias de la tercera edad. Lo que es lo mismo, tan sólo existiría coincidencia de actividades entre las empresas partícipes en el sector inmobiliario, si bien SACYR se encuentra

<sup>1</sup> Empresa resultado de la concentración VALLEHERMOSO/PRIMA (Expte.: N-076 del SDC, operación notificada el 16 de junio de 2000 y autorizada tácitamente).

presente en edificación, mercado conexo al inmobiliario puesto que este último constituye una fase posterior a la construcción.

Finalizada la construcción por la empresa constructora, se entrega la obra a la promotora y se inicia (o continúa) la fase de comercialización o alquiler de las viviendas. Esta actividad es desarrollada, bien por la propia promotora directamente al público o bien contratando a otra empresa (inmobiliaria) o a varias, según los casos, que realizan las funciones de intermediación entre la promotora y los usuarios finales de la vivienda particulares, o industriales. Por esta actividad, la inmobiliaria cobra un porcentaje del precio total de la venta de la vivienda.

Con carácter general, el sector inmobiliario se define como aquella actividad económica cuyos agentes operan con bienes inmuebles y derechos de naturaleza urbana, diferenciando, de un lado, la actividad de promoción y explotación y, de otro, la mera intermediación inmobiliaria. A este respecto, las autoridades nacionales de la competencia y la Comisión Europea en varias decisiones<sup>2</sup> al efecto, han planteado la posibilidad de distinguir cuatro mercados de producto distintos en función del demandante del inmueble:

- Promoción residencial (viviendas): promoción y venta de inmuebles al sector residencial.
- Promoción no residencial (parques de ocio, oficinas y demás locales de negocio): promoción y venta de inmuebles al sector profesional y empresarial.
- Gestión de patrimonio residencial (alquiler): alquiler de inmuebles al sector residencial.
- Gestión de patrimonio no residencial: alquiler de inmuebles al sector profesional y empresarial.

VALLEHERMOSO realiza, en mayor o menor medida, los cuatro tipos de actividad, mientras que SACYR no se encuentra presente en gestión de patrimonio.

SACYR participa, a su vez, en los mercados de la construcción: obra civil, edificación residencial y no residencial, no siendo este el caso de VALLEHERMOSO que, al no dedicarse a la actividad constructora, encarga la edificación a terceros, entre ellos SACYR, mediante contratos de ejecución de obra.

Si nos referimos a otro tipo de actividades tales como: proyectos medioambientales y energéticos, y servicios de control de calidad en obra civil, en el caso de SACYR, y prestación de servicios conexos y auxiliares a la actividad promotora, en cuanto a VALLEHERMOSO, dichas actividades podrían constituir mercados diferenciados. No obstante, esta cuestión se deja

---

<sup>2</sup> Entre otros, los Exptes.: N-076 VALLEHERMOSO/PRIMA; N-145 URBIS/DRAGADOS y N-258 BAMI/METROVACESA del SDC, así como los casos comunitarios: IV/M.929 DIA/VEBA IMMOBILIEN DEUTSCHBAU; IV/M.1242 PARIBAS/ECYREYUK-VE/ICD; IV/M.1289 HARBERT MANAGEMENT /DB/ BANKERS TRUST/SPP/ÖHMAN; etc.

abierta habida cuenta del insignificante impacto competitivo de la operación de referencia sobre ellos.

En atención a todo lo anterior, el presente informe se centrará en los mercados inmobiliarios y especialmente en los de promoción residencial y no residencial. No obstante, atendiendo a la relación vertical entre éstos y los del sector de la construcción, se considerará brevemente también la situación de la notificante en los mercados de obra civil, edificación residencial, edificación no residencial y otros servicios auxiliares.

#### **IV. 2. Mercado geográfico**

Las empresas partícipes desarrollan su actividad prioritariamente en los mercados considerados a nivel nacional, aunque ellos no son ajenos al proceso de globalización, lo cual podría llevar a considerar en un futuro una dimensión geográfica de carácter superior al nacional.

Por otro lado, existen circunstancias como las diferencias de precio entre localidades o poblaciones, así como la ausencia de sustituibilidad desde el punto de vista de la demanda que conducirían a pensar en mercados de ámbito local.

Teniendo en cuenta lo anterior, la presente operación se analizará en el ámbito del mercado nacional, dejando abierta la posibilidad de mercados más estrechos o, por el contrario, de considerar mercados mayores en el futuro.

### **V. ANÁLISIS DEL MERCADO**

#### **V.1. Mercados inmobiliarios**

##### **a) Características y evolución**

El mercado inmobiliario, en general, está muy atomizado y en él se encuentran presentes empresas de gran tamaño, junto con empresas de muy pequeño tamaño, sin olvidar, sobre todo en gestión de patrimonio, la presencia de particulares.

De acuerdo con información obrante en este Servicio de Defensa de la Competencia, aproximadamente existían 4.600 empresas activas en el sector en 1999, las cuales produjeron un volumen de ventas superior 10.400 M. de euros. La empresa mayor tendría, según la misma fuente, una cuota del 2% del total nacional en valor, representando el 8% del mercado las diez empresas mayores y un 27% las cien primeras en su conjunto. Según esa misma fuente, ninguna sociedad inmobiliaria cotizada vendría a superar, ni en promoción inmobiliaria, ni en patrimonio, ya sea en cuanto a inmuebles del sector residencial o del profesional y empresarial, el 1,5% de la cuota del mercado nacional en valor.

Según indica la notificante, en 2001 las empresas inmobiliarias cotizadas (VALLEHERMOSO, METROVACESA/BAMI, URBIS y COLONIAL) representaban aproximadamente el 5% del total del mercado inmobiliario.

La demanda, asimismo, se encuentra extraordinariamente atomizada. El sector inmobiliario no deja de responder a una necesidad esencial por parte de todo individuo o empresa: adquirir una vivienda, alquilar una oficina o proceder a la gestión de un inmueble. Es un negocio, por tanto, estrechamente ligado al crecimiento económico general y a otras actividades económicas tales como las de los sectores de la construcción, bancario y financiero.

## b) Estructura de la oferta

La oferta de los cuatro mercados que conforman el sector inmobiliario se encuentra constituida por un elevado número de empresas. Se adjunta la siguiente relación de principales empresas promotoras inmobiliarias españolas en los ejercicios 1999 y 2000.

PRINCIPALES PROMOTORES INMOBILIARIOS		
Operadores	2000	1999
<b>VALLEHERMOSO</b>	<b>518,67</b>	<b>358,19</b>
BAMI/METROVACESA (*)	368,84	223,67
FADESA	376,83	234,39
FERROVIAL INMOBILIARIA	305,30	244,55
INMOBILIARIA COLONIAL	303,93	192,30
URBIS	302,19	256,79
GRUPO PRASA	270,46	186,31
REALIA	261,49	192,32

Fuente: Notificación ([www.metros2.com/bd/pro\\_inmobiliarios.htm](http://www.metros2.com/bd/pro_inmobiliarios.htm))

(\*) Dato incorporado por el SDC.

A las mencionadas empresas, habría que añadir por volumen de ventas: INMOBILIARIA OSUNA; CONSTRUCCIONES REYAL; GRUPO LAR; GRUPO ÁILA ROJAS; GRUPO RIOFISA; APEX INMOBILIARIA y SACRESA.

La facturación en el año 2001 de cada uno de los dos grupos partícipes en los cuatro mercados afectados se sintetiza de la siguiente forma por la notificante en miles de euros.

Grupos	Promoción Residencial	Promoción Profesional	Patrimonio Residencial	Patrimonio profesional
SACYR	461	13.120	-	-
VALLEHERMOSO	555.540	19.608	120.269	161.066

Fuente: Datos notificante

Por lo que respecta a las participaciones en el mercado en Promoción Residencial, consta en el siguiente cuadro la evolución del mercado español de la vivienda en los ejercicios 1999 a 2000 por categorías:

VIVIENDAS POR CATEGORIAS (Unidades)						
Ejercicio	Promoción privada			Promoción pública	Total iniciadas	Total finalizadas
	Protegida	Libre	Total			
1998	40.175	351.377	391.552	15.828	407.380	297.928
1999	45.767	453.114	498.881	11.795	510.637	356.132
2000	36.779	487.810	524.589	8.990	533.579	415.793

Fuente: "Construcción. Informe Anual 2000" SEOPAN-ANCOP, citando datos de la Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo (Ministerio de Fomento) y del Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos (COATT).



Si tomamos como referencia el ejercicio 2000, teniendo en cuenta que VALLEHERMOSO en ese mismo año vendió 3.087 viviendas (3.249 en el 2001) y SACYR 89 (248 en el 2001), la cuota conjunta de las empresas partícipes en la operación notificada sobre el total del mercado nacional sería del 0,59% en viviendas iniciadas y del 0,76% en viviendas finalizadas.

De igual forma, si optamos por un criterio geográfico más reducido, como pudiera ser las Comunidades Autónomas, SACYR y VALLEHERMOSO, tan sólo habrían coincidido en Madrid, siendo su participación también muy reducida:

MERCADO PROMOCIÓN RESIDENCIAL EJERCICIO 2001 (en nº viviendas vendidas)				
C.A.	TOTAL (*)	SACYR	VALLEHERMOSO	Cuota
Madrid	45.295	248	675	2,03%

Fuente: Notificación. (\*) Datos Ministerio de Fomento.

Por lo que respecta a los mercados de Patrimonio Residencial y Profesional, VALLEHERMOSO estima que el total de metros cuadrados en alquiler en España se situaría actualmente en 192,7 millones. Sobre este total, 41,5 millones se corresponderían a alquileres en el sector profesional y 151,2 millones a alquiler de viviendas. Este último mercado está muy poco desarrollado en comparación con la media europea. VALLEHERMOSO, que no SACYR, estaría presente en estos mercados.

Sobre el total de metros cuadrados actualmente alquilados por VALLEHERMOSO en España (1.181.516 m<sup>2</sup>), 149.804 m<sup>2</sup> se corresponden a alquileres en el sector residencial (el 12,7% del total de alquileres de VALLEHERMOSO) y 1.031.712 m<sup>2</sup> se corresponderían a alquileres en el sector profesional (el 87,3% del total de alquileres de VALLEHERMOSO).

Si nos limitamos a las áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona, aquéllas en las que VALLEHERMOSO cuenta con una mayor presencia en gestión patrimonial, atendiendo a sus estimaciones, la cuota en Patrimonio Profesional en Madrid sería del 3,4% y del 1,85% en Barcelona. En cuanto a Patrimonio Residencial, la cuota en Madrid sería de un 0,76%, no estando presente en Barcelona.

### c) Fijación de precios

Dada la variedad y complejidad del mercado inmobiliario en general, los precios dependen notablemente de la situación de los inmuebles y las características de los mismos, por tanto, las comparaciones que se puedan realizar al respecto entre empresas del sector, en cuanto a precio de venta o alquiler, serían irrelevantes.

Habitualmente, los precios se establecen en función de las características estacionales de la oferta y la demanda así como de la localización geográfica y características propias del inmueble (calidades).

### d) Distribución de los productos

La distribución de los productos y servicios de los dos grupos de empresas participantes se realiza tanto directamente, como a través de empresas especializadas en la venta y alquiler de inmuebles.

Estas empresas comercializadoras se encargan de hacer llegar el producto a los potenciales clientes utilizando su propia cartera y dando a conocer los distintos productos inmobiliarios en los diversos medios de comunicación.

Tanto SACYR como VALLEHERMOSO recurren a los servicios de sociedades de intermediación inmobiliaria para captar compradores y arrendatarios de viviendas y locales de negocios. Entre los más destacados, que prestan sus servicios de forma generalizada a los operadores del mercado pueden citarse a CB RICHARD ELLIS, JONES LANG LASALLE y AUGUSTHE THOUARD.

#### **e) Competencia potencial - Barreras a la entrada**

Para valorar la existencia de barreras a la entrada, es preciso tener en cuenta previamente la necesidad de dos materias primas básicas para el ejercicio de actividades en el mercado inmobiliario: el suelo y la construcción. Desde el punto de vista del suelo, existe un problema de escasez, al menos en algunas regiones del territorio español, tanto de suelo urbano como de suelo urbanizable. Escasez derivada básicamente de la legislación y el planeamiento urbanístico, cuyas competencias corresponden fundamentalmente a Comunidades Autónomas y Corporaciones Locales. Tales impedimentos, que pueden considerarse barreras a la expansión de un mercado competitivo de suelo, inciden negativamente en el mercado inmobiliario al limitar la disponibilidad de esta materia prima.

Desde el punto de vista de la construcción, las Corporaciones Locales obligan a la obtención de diversas licencias (para iniciar la construcción y para declarar la obra nueva una vez finalizada la misma), que se constituyen en barreras legales de la actividad constructora y que encarecen, asimismo, el producto final.

Estos problemas no impiden, sin embargo, la presencia de múltiples operadores en el mercado y la ausencia de empresas con una posición de preeminencia, lo que indica que la penetración en el mercado es relativamente fácil. De hecho, en los últimos años se ha observado la entrada de fondos inmobiliarios tanto alemanes como holandeses.

### **V.2. Mercados de construcción**

#### **a) Características y evolución de los mercados**

El sector de la construcción globalmente considerado se caracteriza principalmente, por su demanda diversificada y dispersa, así como por la heterogeneidad de productos y la dualidad y atomización de la oferta.

Durante 2001, el sector de la construcción ha sido el más dinámico de la economía nacional, ocupando al 11,4% de la población activa. Su Valor Añadido Bruto representó el 8,3% del PIB y alcanzó el 57,6% de la formación bruta de capital fijo total.

Según datos de la Asociación de Empresas Constructoras de Ámbito Nacional (SEOPAN), en 2001 la industria alcanzó una producción de 95.000 M.

de euros, habiendo experimentado una variación positiva del 5,6% respecto del ejercicio anterior. A medio plazo, se prevé que la actividad constructora siga aumentando por encima de la tasa de crecimiento de la economía en su conjunto.

Consta en el siguiente cuadro una estimación de la producción por mercados en el período 1996-2000 del sector español de la construcción:

<b>EVOLUCIÓN DEL TAMAÑO TOTAL DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN</b> (Millones de euros)					
<b>Mercado</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>
Edificación residencial	20.004	21.563	23.880	28.738	33.105
Edificación no residencial	6.989	7.317	7.732	8.687	9.733
Rehabilitación y mantenimiento	19.500	20.918	21.784	24.128	26.017
<b>TOTAL EDIFICACIÓN</b>	<b>46.492</b>	<b>49.798</b>	<b>53.396</b>	<b>61.553</b>	<b>68.854</b>
<b>OBRA CIVIL</b>	<b>13.597</b>	<b>13.259</b>	<b>14.347</b>	<b>16.731</b>	<b>18.833</b>
<b>TOTAL</b>	<b>60.089</b>	<b>63.057</b>	<b>67.742</b>	<b>78.284</b>	<b>87.687</b>

Fuente: Informe Anual 2000 SEOPAN

## b) Estructura de la oferta

Desde la perspectiva de la oferta, el sector de la construcción se caracteriza por la existencia de un reducido grupo de grandes empresas de ámbito nacional, y de un gran número de pequeñas y medianas empresas locales.

Diferenciando mercados, consta en el siguiente cuadro el ranking de las principales empresas constructoras por volumen de negocios en obra civil, edificación residencial y no residencial, así como en otras áreas de negocio en 2001.

<b>VOLUMEN DE FACTURACIÓN DE LAS PRINCIPALES EMPRESAS</b> <b>EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN 2001</b> (en M. de euros)					
<b>Empresa</b>	<b>O. Civil</b>	<b>E.Resid</b>	<b>E.no Resid.</b>	<b>Otros</b>	<b>Total</b>
ACS+DRAGADOS	2.118,0	434,0	1.018,6	70,0	3.640,7
FCC CONSTRUCCION	1.018,0	369,0	676,0	115,0	2.178,0
FERROVIAL AGROMAN	996,0	558,0	553,0	---	2.107,0
NECSO - ACCIONA	937,6	193,4	609,4	26,1	1.766,5
OHL	726,0	243,0	342,0	---	1.311,0
<b>SACYR</b>	<b>420,7</b>	<b>84,1</b>	<b>96,2</b>	<b>120,0</b>	<b>721,0</b>
CORSAN-CORVIAM (*)	286,7	101,6	49,6	---	437,9
<b>TOTAL</b>	<b>6.837,3</b>	<b>2.007,9</b>	<b>3.420,9</b>	<b>331,1</b>	<b>12.597,2</b>

Fuente: SEOPAN, datos elaborados por el SDC.

(\*) Por incorporar la facturación de CGS.

Como puede observarse, SACYR forma parte de aquellos grupos empresariales, como CORSAN-CORVIAM o el grupo COMSA, que seguirían en el ranking, aunque a distancia, a los cinco grandes grupos empresariales: ACS-DRAGADOS<sup>3</sup>, FCC<sup>4</sup> FERROVIAL-AGROMAN; ACCIONA<sup>5</sup> y OHL<sup>6</sup>, y tras

<sup>3</sup> ACS es el resultado de la concentración OCP/GINÉS NAVARRO (Expte. NV-125). Previamente, OCP era el resultado de la unión de OCISA, CONSTRUCCIONES PADRÓS y de la compra de AUXINI. En la actualidad controla DRAGADOS (Expte.: N-245 ACS/DRAGADOS)

los que se situarían, a su vez, un gran número de pequeñas y medianas constructoras.

En cuanto al mercado de obra civil, en el que prioritariamente actúa la notificante, la dispersión de la oferta determina que los grandes grupos constructores de ámbito nacional realicen aproximadamente entre el 25% y el 30% del total de la obra civil, de forma que entre el 70-75% es realizado por empresas que ostentan cuotas de mercado inferiores al 1%. Por lo que respecta a los mercados de edificación residencial y no residencial la participación de SACYR, apenas si es relevante.

### **c) Precios y distribución**

Los precios se determinan para cada proyecto, de forma que sus características específicas hacen imposible su comparación. No obstante, es usual, cuanto menos en obra civil, que los clientes, las Administraciones Públicas, organicen licitaciones para adjudicar los proyectos, lo que facilita la transparencia en la formación de precios.

La gran mayoría de los proyectos en obra pública son adjudicados conforme a lo establecido por la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas, siendo principios inspiradores de la misma la igualdad, transparencia, no discriminación y libre competencia.

En cuanto a los mercados de edificación, en el profesional (no residencial) la contratación suele ofrecerse al mercado mediante concurso con objeto de elegir la oferta más ventajosa o que se adecue más al deseo o necesidades del cliente. En edificación residencial, los clientes privados contactan con varias empresas constructoras a las que solicitan presupuestos para finalmente optar por aquella que les ofrece un mejor balance calidad-precio.

### **d) Competencia potencial - Barreras a la entrada**

Los mercados de construcción no presentan elevadas barreras a la entrada, aunque existen algunas como las necesidades financieras cada vez mayores, dada la participación creciente de las constructoras en la financiación de las obras en las que participan. Adicionalmente, existen barreras regulatorias justificadas por las características de los mercados afectados en materia de ordenación urbana.

En cualquier caso, como ya ha señalado el Tribunal de Defensa de la Competencia, existe un número suficientemente elevado de empresas que cumplen la totalidad de requisitos legales.

A lo anterior cabe añadir que las empresas comunitarias clasificadas en sus respectivos países también deben ser consideradas competidores potenciales en los mercados españoles, siempre que justifiquen que su país de

---

<sup>4</sup> La toma de control conjunta de FCC por el grupo francés VIVENDI y Esther Koplowich, constituyó la operación FCC/VIVENDI, autorizada por Decisión de la Comisión el 4 de marzo de 1999 (Caso IV/M.1365).

<sup>5</sup> ACCIONA es fruto de la fusión ENTRECANALES/CUBIERTAS/EURSA (Expte. NV-110).

<sup>6</sup> OHL es el resultado de la unión de OBRASCÓN HUARTE/LAÍN (Expte. N-018).

procedencia admite de forma análoga y no discriminatoria la participación de empresas españolas.

## **VI. VALORACIÓN DE LA OPERACIÓN**

La adquisición por SACYR del control de VALLEHERMOSO supone un notable refuerzo de la primera en el ámbito inmobiliario, en el que su presencia hasta el momento era muy reducida.

Con ello, se puede reforzar también su posición en el ámbito de la edificación, dada la estrecha relación entre estos mercados y los inmobiliarios.

No obstante, se trata de mercados atomizados, en los que se encuentran presentes importantes competidores, sin barreras a la entrada específicas relevantes e inmersos en un proceso de concentración e integración vertical en el que se enmarca la presente operación.

Teniendo en cuenta estas consideraciones, puede concluirse que la operación de referencia difícilmente podría obstaculizar el mantenimiento de una competencia efectiva en los mercados señalados.

## **VII. PROPUESTA**

En atención a todo lo anterior, se propone **no remitir** el expediente de referencia al Tribunal de Defensa de la Competencia para su informe en aplicación de lo previsto en el artículo 15 bis apartado 1 de la Ley 16/1989, de 17 de julio, de Defensa de la Competencia, por lo que la Administración no se opone a la operación de concentración notificada.

De cualquier forma, cabe recordar que el 8 de julio de 2002 el Servicio acordó iniciar un procedimiento sancionador contra SACYR, S.A. por haber ejecutado la operación de concentración antes de su notificación y antes de que la Administración haya manifestado su no oposición a la misma o la haya subordinado a la observancia de condiciones determinadas, contraviniendo así lo dispuesto en el artículo 15.2 de la citada Ley 16/1989.