MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE ECONOMÍA

DIRECCIÓN GENERAL DE DEFENSA
DE LA COMPETENCIA

INFORME DEL SERVICIO DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA

N-07024 FCC / REALIA

Con fecha 16 de marzo de 2007 ha tenido entrada en este Servicio de Defensa de la Competencia notificación relativa a la adquisición por parte de FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A. (en adelante FCC), del control exclusivo de REALIA BUSINESS, S.A. (en adelante REALIA).

Dicha notificación ha sido realizada por FCC según lo establecido en el artículo 15.1 b) de la Ley 16/1989, de 17 de julio, de Defensa de la Competencia por superar el umbral establecido en el artículo 14.1 b). A esta 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.

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*".*

Asimismo, se añade: "Se entenderá que la Administración no se opone a la operación si transcurrido un mes desde la notificación al Servicio, no se hubiera remitido la misma al Tribunal".

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 15.2 de la Ley 16/1989, la notificante solicita que, en el caso de que el Ministro de Economía resuelva remitir el expediente al Tribunal de Defensa de la Competencia, se levante la suspensión de la ejecución de la operación.

En ejercicio de lo dispuesto en el artículo 6 del Real Decreto 1443/2001, el Servicio de Defensa de la Competencia requirió de la notificante con fecha 26 de marzo de 2007 información de carácter necesario para la resolución del expediente. A solicitud de la notificante, el plazo de 10 días hábiles establecido para contestar al citado requerimiento fue prorrogado en cinco días de acuerdo con el artículo 49 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. La información requerida fue cumplimentada con fecha de 13 de abril de 2007.

Según lo anterior, la fecha límite para remitir el expediente al Tribunal de Defensa de la Competencia es el **4 de mayo de 2007**, inclusive. Transcurrida dicha fecha, la operación notificada se considerará tácitamente autorizada.

I. NATURALEZA DE LA OPERACIÓN

La operación notificada consiste en la adquisición por FCC del control exclusivo de REALIA, sociedad dedicada a la promoción inmobiliaria, actualmente bajo control conjunto de FCC y CAJA MADRID.

Pº de la Castellana, 162, Planta 22ª
28071 MADRID
TEL.: 91 583 0056
FAX: 91 583 5570

FCC y CAJA MADRID han suscrito un Contrato de Socios en virtud del cual se creará, a efectos de la operación notificada, una sociedad holding que tendrá el control de REALIA, mediante la propiedad de al menos el 51% de su capital. Las acciones restantes (no más del 49%) saldrán a bolsa mediante una oferta pública de venta, una vez que tenga lugar la admisión a cotización de REALIA[1].

El accionariado de la citada sociedad holding estará repartido al 50% entre FCC y CAJA MADRID. No obstante, FCC tendrá capacidad para nombrar a tres de los cinco miembros del Consejo de Administración y a su Presidente, así como el poder último de decisión en relación con las cuestiones que afectan a la gestión del negocio de REALIA.

De forma específica, la cláusula 6ª del Contrato de Socios estipula que FCC tendrá el poder para dirigir las políticas financieras y de explotación del Grupo REALIA[2] y nombrar sus cargos de dirección del primer nivel, así como el poder último de decisión en relación las "decisiones generales" relativas a la gestión de REALIA, no definidas como "decisiones clave". Dichas "decisiones clave", dirigidas principalmente a la protección de los intereses de los accionistas minoritarios, no determinan la política competitiva de la empresa y no son susceptibles de otorgar control conjunto sobre la misma.

En consecuencia con lo anterior y de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.3.a) del Real Decreto 1443/2001 sobre control de las concentraciones económicas, con posterioridad a la operación notificada FCC pasará a tener el control exclusivo del Grupo REALIA.

Las partes han condicionado la eficacia de la operación a su aprobación por las autoridades españolas de defensa de la competencia.

II. RESTRICCIONES ACCESORIAS

II.1 Pacto de no competencia

En el Contrato de Socios suscrito por FCC y CAJA MADRID se establece un acuerdo por el que ambas partes se comprometen a no competir con las actividades de negocio del Grupo REALIA mientras sean socios de la sociedad holding y ésta sea accionista de REALIA y en tanto que las partes mantengan representantes en el Consejo de la sociedad holding o en el de REALIA.

El apartado 5 del artículo 15 bis de la Ley 16/1989 establece que podrán entenderse comprendidas dentro de una operación determinadas restricciones a la competencia accesorias, directamente vinculadas a la operación y necesarias para su realización.

De acuerdo con la Comunicación de la Comisión sobre las restricciones directamente relacionadas y necesarias para las operaciones de concentración (2005/C56//03), la duración justificable de las cláusulas de no competencia es generalmente de tres años cuando implican la protección de *"know-how"*, mientras que en caso de aportación únicamente de fondo de comercio, este periodo se ve reducido a dos años.

Teniendo en cuenta los precedentes nacionales y comunitarios, así como la citada Comunicación de la Comisión, se considera que, en el presente caso, la duración de la cláusula de no competencia excede de lo que de forma razonable exige la operación de concentración

[1] […] [Se indican entre corchetes aquellas partes del informe cuyo contenido exacto se ha declarado confidencial].
[2] En los términos a que se refieren los artículos 4 de la Ley 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores y 42 del Código de Comercio y en la Norma NIIF 27.

notificada, no considerándose, por tanto, como parte integrante de la operación y estando, en su caso, sujeta a la normativa de acuerdos entre empresas.

III. APLICABILIDAD DE LA LEY 16/1989 DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA

De acuerdo con la notificante, la operación no entra en el ámbito de aplicación del Reglamento (CE) nº 139/2004 del Consejo, de 20 de enero, sobre el control de las concentraciones entre empresas.

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.

IV. EMPRESAS PARTÍCIPES

IV.1. FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A. ("FCC")

FCC es la sociedad matriz del grupo español del mismo nombre, cuyas actividades se desarrollan principalmente en el sector de la construcción y de servicios. El Grupo FCC cotiza en bolsa y está controlado en última instancia por Dª Esther Koplowitz.

En el sector de la construcción FCC está activa en los ámbitos de obra civil (autopistas, autovías, carreteras, obras hidráulicas, portuarias, aeroportuarias y ferroviarias, entre otros); edificación residencial y no residencial; rehabilitación de viviendas y otras actividades relacionadas con el sector de la construcción y servicios afines, como ingeniería, concesiones y mantenimiento y gestión de infraestructuras.

FCC está presente en otros sectores distintos de la construcción que representan actualmente más del 50% de su actividad: recogida y tratamiento de residuos sólidos, limpieza de vías públicas, conservación de zonas verdes, mantenimiento de redes de alcantarillado, gestión integral del agua (abastecimiento de agua a poblaciones, mantenimiento de plantas de tratamiento de agua potable y residual, etc.), fabricación de cementos, explotación de aparcamientos, mobiliario urbano, comercialización y asistencia técnica de vehículos, transporte de viajeros, inspección técnica de vehículos, handling en aeropuertos, sistemas de gestión de comunicaciones, telefonía móvil y actividades en internet, servicios logísticos y promoción inmobiliaria.

En el sector Inmobiliario, además de las actividades que desarrolla a través de REALIA, FCC está activa en la gestión de patrimonio no residencial, como propietaria del 80% del edificio Torre Picasso de Madrid, destinado a oficinas[3].

La facturación de FCC en los tres últimos ejercicios económicos , conforme al artículo 3 del Real Decreto1443/2001 es la siguiente:

Volumen de ventas de FCC (millones de euros)			
	2003	**2004**	**2005**
Mundial	[>5000]	[>5000]	[>5000]
Unión Europea	[>250]	[>250]	[>250]
España	[>60]	[>60]	[>60]

Fuente: Notificación

[3] De acuerdo con la notificante, los ingresos de FCC por la gestión de Torre Picasso representan aproximadamente el […]% de su cifra total de negocios, mientras que el volumen de ingresos que obtiene de la actividad de REALIA significa en torno al […]% de los ingresos totales del grupo.

IV.2. REALIA BUSINESS, S.A. (REALIA)

REALIA es una sociedad controlada conjuntamente por FCC […] y el Grupo CAJA MADRID […], que poseen, respectivamente, el 49,16% de sus acciones. El accionariado restante se reparte entre Iberpistas (0,42%) y El Corte Inglés (1,26%).

Las actividades de REALIA son las siguientes:

- Promoción y venta de inmuebles al sector residencial (promoción residencial destinada a venta), principalmente en viviendas de primera y segunda residencia a lo largo de gran parte del territorio nacional.
- Alquiler de inmuebles al sector no residencial (gestión de patrimonio no residencial), mediante la gestión integral de edificios exclusivos de oficinas y centros comerciales y de ocio de su propiedad.

Además, REALIA realiza actividades auxiliares a la promoción inmobiliaria, a través de su filial TMI, consistentes en mantenimiento de edificios y recursos inmobiliarios[5].

REALIA opera principalmente en España, en donde dispone de diversas filiales. También desarrolla actividades en Portugal, Polonia y Francia.

La facturación de la adquirida en los tres últimos ejercicios económicos, conforme al Art. 3 del R.D.1443/2001, es la siguiente:

Volumen de ventas de REALIA (millones de euros)			
	2003	**2004**	**2005**
Mundial	[<5000]	[<5000]	[<5000]
Unión Europea	[>250]	[>250]	[>250]
España	[>60]	[>60]	[>60]

Fuente: Notificación

V. MERCADOS RELEVANTES

V.1. Mercados de producto

Atendiendo a las actividades desarrolladas por las partes, el sector en el que se enmarca la operación es el inmobiliario. Dicho sector comprende la actividad económica de los agentes que 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.

La promoción y explotación inmobiliaria comprende el conjunto de actividades y servicios desarrollados por los operadores que financian y gestionan la construcción de edificios con el fin de venderlos a terceros o bien de explotar y gestionar el bien inmueble de que se trate, directamente en régimen de arrendamiento o bajo cualquier otro admitido por el ordenamiento jurídico.

Por su parte, la intermediación inmobiliaria consiste en la prestación a terceros de determinados servicios relativos a la venta o alquiler de inmuebles. Estos servicios, en el caso español, pueden prestarse por promotoras integradas verticalmente o por un amplio colectivo de operadores como Agentes colegiados de la Propiedad Inmobiliaria (APIS), Gestores

[5] Estas actividades supusieron […] euros en 2005, lo que representa únicamente el […]% de los ingresos totales del grupo.

Intermediarios en Promociones y Edificaciones, Expertos Inmobiliarios, Consultores inmobiliarios, etc.

De acuerdo con los distintos precedentes nacionales y comunitarios[6], dentro de la promoción y explotación inmobiliaria cabe distinguir cuatro mercados diferentes de producto en función de la demanda:

- promoción y venta de inmuebles al sector residencial, es decir, para su uso como vivienda (promoción residencial destinada a venta);
- promoción y venta de inmuebles al sector profesional y empresarial, esto es, de oficinas, centros comerciales y de ocio, aparcamientos, naves industriales, hoteles, residencias para la tercera edad, etc. (promoción no residencial destinada a venta);
- alquiler de inmuebles al sector residencial (gestión de patrimonio residencial);
- alquiler de inmuebles al sector no residencial (gestión de patrimonio no residencial).

Las actividades inmobiliarias de FCC, independientemente de las que desarrolla a través de REALIA, consisten únicamente en la gestión de patrimonio no residencial en Madrid.

Por su parte, REALIA está presente en los mercados de promoción y residencial destinada a venta y gestión de patrimonio no residencial.

Además, REALIA lleva a cabo actividades auxiliares a la promoción inmobiliaria consistentes en mantenimiento de edificios y recursos inmobiliarios. No obstante, su volumen de negocio por este concepto representó únicamente el […]% de los ingresos del grupo en 2005. Por su parte, FCC no realiza este tipo de actividades.

Teniendo en cuenta lo anterior, se consideran relevantes a los efectos de la operación de concentración notificada los siguientes mercados de producto: (i) promoción residencial destinada a la venta y (ii) gestión de patrimonio no residencial.

V. 2. Mercado geográfico

Las autoridades de competencia han considerado en casos precedentes que hay razones para considerar que en los mercados de la propiedad, mantenimiento, gestión y alquiler de propiedades inmobiliarias, el ámbito nacional puede ser reducido a áreas de menor extensión, como regiones, provincias o municipios, en consideración a las diversas condiciones de demanda y oferta que pueden existir en las diferentes áreas[7].

VI. ANÁLISIS DE LOS MERCADOS

VI.1.- Estructura de la oferta

El sector inmobiliario en España se caracteriza por estar muy fragmentado, pues existen más de 100.000 empresas con actividades de promoción y arrendamiento de inmuebles, si bien

[6] Expedientes del SDC: N-06025 CRESA/METROVACESA; N-06061 INMOCARRAL/INMOBILIARIA COLONIAL; N-06074 GRUPO SAN JOSÉ/PARQUESOL; N-06104 FEMARAL/FADESA; N-06108 ASTROC MEDITERRÁNEO/RAYET PROMOCIÓN; N-06122 ASTROC MEDITERRÁNEO/LANDSCAPE y N-07004 PROMOCIONES HABITAT/FERROVIAL INMOBILIARIA.
Casos comunitarios: IV/M.929 DIA/VEBA INMOBILIEN DEUTSCHBAU; IV/M.1242 PARIBAS /ECYREYUK-VE ICD; IV/M.1289 HARBERT MANAGEMENT /DB /BANKERS TRUST /SPP/ ÖHMAN; COMP/M.1637 DB INVESTMENTS/SPP/ÖHMAN; COMP/M.2110 DEUTSCHE BANK/ SEI/JV.

[7] Véanse los expedientes del Servicio citados, así como los casos comunitarios COMP/M.2086 DB/Hamburguische Immobilien Handlung/DLI y COMP/M.1289 Harbert Management/ DB/ BT/ SOPPO /Ohman.

parte están inactivas, registrándose en los últimos cuatro años un incremento medio anual de operadores superior al 16%.

En este mercado se encuentra presente un número reducido de operadores de gran tamaño, con un significativo poder financiero y presencia nacional, entre los que destacan SACYR-VALLEHERMOSO, FERROVIAL, REALIA, METROVACESA y FADESA.

Junto a estas grandes empresas opera un elevado número de empresas pequeñas que actúan, por lo general, a escala regional o local[8].

VI.1.1.- *Promoción residencial destinada a la venta*

La única actividad de las partes en este mercado es la que lleva a cabo REALIA.

De acuerdo con los datos facilitados por la notificante, basados en las Estadísticas del Ministerio de la Vivienda, las cuotas de REALIA por facturación en el mercado nacional durante los ejercicios de 2004 y 2005, fueron, respectivamente, del [0-10%] ([0-10%] por número de viviendas vendidas) y [0-10%] ([0-10%] por número de viviendas). En el año 2006 la cuota estimada por las partes por número de viviendas vendidas es del [0-10]%[9].

Las cuotas de los principales competidores en este mercado, se reflejan en el cuadro siguiente estimadas por facturación y por número de viviendas vendidas en España durante el ejercicio de 2005:

MERCADO ESPAÑOL DE PROMOCION INMOBILIARIA RESIDENCIAL DESTINADA A VENTA (Año 2005 – cuotas en %)				
	Millones euros	**(%)**	**Nº viviendas vendidas**	**(%)**
VALLEHERMOSO	[…]	[0-10]	[…]	[0-10]
FADESA	[…]	[0-10]	[…]	[0-10]
URBIS	[…]	[0-10]	[…]	[0-10]
METROVACESA	[…]	[0-10]	[…]	[0-10]
REALIA	[…]	[0-10]	[…]	[0-10]
INMOCARAL-COLONIAL	[…]	[0-10]	[…]	[0-10]
TOTAL MERCADO	[…]	100	[…]	100

Fuente:Notificación.

En mercados geográficos más estrechos, la cuota de REALIA no supera el [0-10]% en ninguna de las provincias en que está presente (Asturias, Madrid, Gerona, Barcelona, Castellón, Alicante, Málaga, Sevilla, Tenerife, Gran Canaria y Baleares).

VI.1.3.- *Gestión de patrimonio no residencial*

De acuerdo con la información de la notificante, la oferta en este mercado está muy fragmentada, sin que ningún operador alcance una cuota nacional del 10%.

El cuadro siguiente recoge las cifras de facturación y metros cuadrados en alquiler relativas a los principales operadores en el mercado nacional durante el año 2005:

[8] Del total de empresas inmobiliarias sólo un 0,2% cuenta con más de 50 empleados. Estas empresas se situarían preferentemente en las CC.AA. de Madrid, Andalucía, Cataluña y Comunidad Valenciana.

[9] Los datos facilitados son una estimación, ya que no se han publicado las cifras correspondientes a las viviendas vendidas en el último trimestre de 2006.

PRINCIPALES OPERADORES DEL MERCADO ESPAÑOL DE GESTION DE PATRIMONIO NO RESIDENCIAL (AÑO 2005)		
Operador	**Millones euros**	**M^2 en alquiler**
FCC	[…]	[…]
REALIA	[…]	[…]
FCC+REALIA	[…]	[…]
METROVACESA	[…]	[…]
INMOCARAL-COLONIAL	[…]	[…]
VALLEHERMOSO	[…]	[…]
FADESA	[…]	[…]
URBIS	[…]	[…]

Fuente:Notificación.

De acuerdo con los datos anteriores, como resultado de la operación FCC ocuparía el cuarto lugar entre las grandes inmobiliarias en el mercado de gestión de patrimonio no residencial.

En mercados geográficos más estrechos, las partes coinciden solamente en Madrid, único lugar en el que FCC desarrolla esta actividad, en donde la cuota conjunta estimada por metros cuadrados[10] sería del [0-10]% ([0-10]% de FCC + [0-10]% de REALIA).

En los restantes mercados provinciales en que actúa REALIA, su cuota es, de acuerdo con la notificante, considerablemente inferior al 10%. Asimismo, ninguno de los operadores que actúan en este mercado alcanza en cualquiera de los ámbitos provinciales posibles la cuota del 10%.

VI.1.2. Estructura de la demanda

La demanda inmobiliaria se encuentra muy fragmentada tanto en el ámbito residencial como en el no residencial. Según el Ministerio de la Vivienda, el mercado de la vivienda alcanzó en 2005 una facturación de 132.000 millones de euros, de los que el 60% corresponde a cuatro Comunidades Autónomas: Andalucía, Cataluña, Madrid y la Comunidad Valenciana. El número de viviendas vendidas en 2005 ascendió a 901.574, de las que el 60% correspondió a viviendas de segunda mano y el 40% a viviendas nuevas. Un 5% de las ventas correspondió a viviendas de protección oficial.

La demanda de inmuebles en el segmento residencial se compone esencialmente de particulares que, por lo general, adquieren viviendas para uso propio, como primera o segunda vivienda.

Por su parte, en el mercado no residencial, la demanda de oficinas constituye el principal segmento, aunque existen otros segmentos de demanda derivados de la explotación de centros comerciales, hoteles y residencias de la tercera edad.

VI.3. Distribución y precios

El precio de la vivienda varía considerablemente en función de la ubicación del inmueble y de sus características. De acuerdo con la información de la notificante[11], los precios medios

[10] Las partes han estimado el total del mercado considerando únicamente oficinas y centros comerciales, sin incluir, por no disponer de datos, plazas de aparcamiento ni locales comerciales, por lo que su cuota de mercado podría estar sobreestimada.

[11] Basada en datos del Ministerio de la Vivienda.

durante el cuarto trimestre de 2006 han sido de 1.990,5 euros/m^2 para la vivienda libre y de 1.015,7 euros/m^2 para la vivienda de protección oficial.

El aumento de los precios de las viviendas registró una desaceleración moderada en los últimos años tras el considerable crecimiento registrado desde 1997. De acuerdo con los datos del Ministerio de la Vivienda, el incremento interanual del índice general de precios de la vivienda en 2006 fue del 9,8%, tres puntos por debajo del incremento registrado en 2005.

En el mercado de gestión de patrimonio no residencial las rentas de alquiler no parecen ser homogéneas y dependen de factores como la ubicación del edificio, el mantenimiento y el estado de conservación del inmueble, o la distribución de plantas y el tamaño de la superficie disponible.

Por lo que respecta a REALIA, estima que su precio medio mensual durante 2005 osciló en torno a los […] , mientras que los precios medios aplicados por FCC en los locales y oficinas de Torre Picasso fueron aproximadamente de […] mensuales por metro cuadrado.

En cuanto a la distribución de los productos, en el mercado residencial predomina la comercialización directa de las promociones por parte de las sociedades inmobiliarias, mientras que en los no residenciales es más habitual la intervención de intermediarios como las agencias y consultoras inmobiliarias.

La competencia en el mercado residencial ha propiciado un notable incremento del esfuerzo comercial y de marketing por parte de las promotoras. Buen número de sociedades inmobiliarias han reforzado sus redes de comercialización con nuevas oficinas comerciales. Otras, a su vez, han desarrollado además oficinas comerciales que actúan también como agencias inmobiliarias, intermediando operaciones de compra-venta de inmuebles usados por parte de particulares.

REALIA contrata la comercialización de sus actividades de promoción y venta de patrimonio residencial con las empresas […], mientras que comercializa su gestión de patrimonio no residencial a través de […]. Por su parte, FCC comercializa sus locales de Torre Picasso directamente o a través de otras empresas como […].

VI. 4 Competencia potencial - barreras a la entrada

La disponibilidad de suelo para promoción inmobiliaria está ligada a la legislación y el planeamiento urbanístico, cuyas competencias corresponden fundamentalmente a Comunidades Autónomas y Corporaciones Locales.

Las cifras en millones de metros cuadrados correspondientes a la reserva de suelo de las principales inmobiliarias se recogen en el siguiente cuadro:

RESERVAS DE SUELO EN ESPAÑA 2006 (*)	
Inmobiliarias	**Suelo (Millones m^2)**
FADESA	18 (**)
URBIS	4,5
VALLEHERMOSO	4,6
REALIA	**3,9**
COLONIA+INMOCARAL	3,2
METROVACESA	2,4
IBERDROLA IMOBILIARIA	1,9
FCC	**0**
(*) Datos de reserva de suelo edificable publicados por las empresas. (**) Datos de reserva de suelo "bruto", ya que Fadesa no publica datos de suelo edificable.	

Fuente: Notificante.

De acuerdo con las estimaciones de la notificante, las reservas de suelo de que dispone REALIA no alcanzan el 10% a nivel nacional ni en ninguna Comunidad Autónoma o localidad de España. Por su parte, FCC no dispone de reserva de suelo.

En consecuencia, con motivo de la operación notificada no se reforzarán de manera apreciable las barreras que la disponibilidad de suelo pudiese entrañar para terceros competidores potenciales en el ámbito de la promoción inmobiliaria.

Por otra parte, las Corporaciones Locales obligan a la obtención de diversas licencias (tanto para iniciar la construcción como 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.

No obstante lo anterior, en los últimos años el número de operadores en el sector inmobiliario se ha ampliado considerablemente, registrando un crecimiento medio anual superior al 16%.

VII. VALORACIÓN DE LA OPERACIÓN

La operación notificada consiste en la toma de control exclusivo por el Grupo FOMENTO DE OBRAS Y CONSTRUCCION (FCC) de REALIA BUSINESS, S.A. (REALIA), sociedad dedicada a la promoción inmobiliaria, controlada conjuntamente por FCC y el Grupo CAJA MADRID.

La oferta en los mercados inmobiliarios está relativamente fragmentada, actuando junto a un grupo reducido de importantes operadores con proyección nacional, un número elevado de pequeñas empresas que actúan a escala regional o local. Por otra parte, el número de operadores en el sector inmobiliario ha registrado un importante crecimiento.

Tanto FCC como REALIA están activas en el mercado de la gestión de patrimonio no residencial. Además, REALIA opera en el mercado de la promoción residencial destinada a la venta.

Las cuotas de cada una de las partes en ambos mercados son muy poco significativas y las cuotas combinadas de FCC y REALIA no alcanzan el 10% en ninguno de los mercados citados, ya sea en el ámbito nacional, regional o local. Tampoco las reservas de suelo de REALIA, única de las partes que dispone de este activo, alcanzan el 10% en ninguno de los ámbitos geográficos posibles.

Por otra parte, la operación no significará para FCC un aumento de su participación en los mercados considerados, puesto que ya tenía control sobre REALIA.

A la luz de las consideraciones anteriores no cabe prever que la operación notificada resulte en una obstaculización de la competencia efectiva en los mercados considerados.

VIII. 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 del apartado 1 del artículo 15 bis de la Ley 16/1989, de 17 de julio, de Defensa de la Competencia, por lo que la operación de concentración notificada quedaría tácitamente autorizada conforme al apartado 2 del mencionado artículo.