



## INFORME DEL SERVICIO DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA

**N-06122                      ASTROC MEDITERRÁNEO / LANDSCAPE**

Con fecha 28 de noviembre de 2006 ha tenido entrada en este Servicio de Defensa de la Competencia notificación relativa a la adquisición del control exclusivo de LANDSCAPE PROMOCIONS IMMOBILIARIES, S.L.U. (en adelante LANDSCAPE) por parte de ASTROC MEDITERRÁNEO S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante GRUPO ASTROC).

Dicha notificación ha sido realizada por GRUPO ASTROC según lo establecido en el artículo 15.1 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.

Según lo anterior, la fecha límite para remitir el expediente al Tribunal de Defensa de la Competencia es el **28 de diciembre de 2006**, inclusive. Transcurrida dicha fecha, la operación notificada se considerará tácitamente autorizada.

### **I. NATURALEZA DE LA OPERACIÓN**

La operación notificada consiste en la adquisición del control exclusivo de LANDSCAPE por parte del GRUPO ASTROC.

La operación se articula mediante un Contrato de Compraventa de Participaciones firmado por GRUPO ASTROC (comprador), BANCO DE SABADELL (vendedor) y una serie de socios inversores con fecha 21 de noviembre de 2006. Conforme a la cláusula 1.1 del Contrato, el capital social de LANDSCAPE estará repartido tras la operación de la siguiente manera: ASTROC 49,99%, ALRAMAEV, S.L. 45,01% y COURRENT ASSETS, S.L. 5% <sup>1</sup>. ASTROC ha suscrito una

<sup>1</sup> ALRAMAEV es una sociedad constituida por un grupo de inversores para adquirir LANDSCAPE en condiciones óptimas de financiación. Los 5 socios inversores de ALRAMAEV son: INVERSIONES HEMISFERIO S.L., METRÓPOLIS INMOBILIARIAS Y RESTAURACIONES S.L., GRUPO NOZAR S.A., AGORA PATRIMONIAL S.L.U. y



serie de contratos de cesión de gestión con los socios inversores, de forma que adquirirá el control exclusivo de LANDSCAPE tras la operación<sup>2</sup>.

La ejecución de la operación está condicionada a la autorización de la operación por parte de las autoridades españolas de competencia.

## **II. RESTRICCIONES ACCESORIAS**

### **II.1 Cláusula de no captación**

El Contrato de Compraventa incluye en su cláusula 8.1 una prohibición impuesta al vendedor, BANCO SABADELL, de contratar a empleados de LANDSCAPE durante un período de dos años sin el consentimiento de la adquirente.

### **II.2 Cláusula de confidencialidad**

La cláusula 8.2 del Contrato de Compraventa impone al vendedor una obligación de secreto respecto a todos los conocimientos técnicos y de mercado resultantes de su relación con LANDSCAPE por un período de dos años.

### **II.3 Valoración**

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.

Teniendo en cuenta los precedentes nacionales y comunitarios, así como la Comunicación de la Comisión sobre las restricciones directamente vinculadas a la realización de una concentración y necesarias a tal fin (2005/C 56/03), se considera que en el presente caso el contenido y la duración de dos años de las cláusulas de no captación y confidencialidad no va más allá de lo que de forma razonable exige la operación de concentración notificada, considerándose, por tanto, como parte integrante de la operación.

## **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.

---

ATICLI S.L. Cada uno de ellos adquiere indirectamente el 10% del capital social de LANDSCAPE, excepto ATICLI, que adquiere el 5%.

COURRENT ASSETS es una sociedad limitada con domicilio en Valencia, que tiene por objeto social actividades de inversión.

<sup>2</sup> En los contratos firmados por las partes se dispone expresamente que la dirección y administración de LANDSCAPE se encomendarán en exclusiva a ASTROC. Existe además una cláusula de gestión en base a la cual la dirección de las políticas financieras y de explotación de LANDSCAPE corresponderán a ASTROC. Ninguno de los socios inversores de ASTROC dispone tampoco de derechos de veto, por lo que ASTROC decidirá en exclusiva todas las cuestiones estratégicas para el funcionamiento de LANDSCAPE.



#### IV. EMPRESAS PARTICIPES

##### IV.1. **ASTROC MEDITERRÁNEO S.A. (GRUPO ASTROC)**

ASTROC MEDITERRÁNEO es una sociedad española domiciliada en Valencia, cabecera del GRUPO ASTROC, activo principalmente en la compra de suelo, la promoción, la construcción de edificaciones y la comercialización de las mismas. La mayor parte del negocio del grupo es la gestión del suelo. Además participa en menor medida en la construcción de edificios singulares, hoteles y residencias de la tercera edad. Su actividad se ha centrado históricamente en las provincias de Castellón y Valencia y, más recientemente (tras la compra de RAYET) en Guadalajara, Madrid y Málaga.

GRUPO ASTROC es una empresa controlada por C.V. CAPITAL S.L. (99,99%<sup>3</sup> del capital), sociedad limitada cuyo único accionista es una persona física, D. Enrique Bañuelos de Castro. GRUPO ASTROC controla más de 35 sociedades, activas en su mayor parte en el sector inmobiliario.

La facturación del Grupo C.V. CAPITAL S.L. en los tres últimos ejercicios económicos, conforme al Art. 3 del R.D.1443/2001, es la siguiente<sup>4</sup>:

Volumen de ventas de Grupo C.V. CAPITAL (Millones euros)			
	2003	2004	2005
Mundial	<5000	<5000	<5000
Unión Europea	<250	<250	>250
España	>60	>60	>60

Fuente: Notificación

##### IV.2. **LANDSCAPE PROMOCIONS IMMOBILIARIES, S.L.U. (LANDSCAPE)**

LANDSCAPE es una sociedad española, controlada en la actualidad por BANCO DE SABADELL y activa en la promoción y comercialización de inmuebles al sector residencial ([...] % de su cifra de negocios) y, en menor medida, en la promoción al sector empresarial y profesional y en la gestión de patrimonio no residencial (alquiler y venta de inmuebles al sector empresarial y profesional). Su actividad se ha centrado históricamente en Cataluña, comunidad que representó el [...] % de su volumen de negocios en 2005, así como en Madrid, Zaragoza y norte de España.

<sup>3</sup> A 31 de diciembre de 2005.

<sup>4</sup> Se incluyen las cifras de volumen de ventas de la empresa RAYET PROMOCIÓN, adquirida por ASTROC en noviembre de 2006 (Expediente N-06108 ASTROC MEDITERRÁNEO/RAYET del SDC).



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

Volumen de ventas de LANDSCAPE (Millones euros)			
	2003	2004	2005
Mundial	<5000	<5000	<5000
Unión Europea	<250	>250	>250
España	>60	>60	>60

Fuente: Notificación.

## V. MERCADOS RELEVANTES

### V.1. Mercado de producto

Las actividades desarrolladas por las partes se centran en el sector inmobiliario, que comprende la actividad económica de los agentes que operan con bienes inmuebles y derechos de naturaleza urbana. Cabe diferenciar, 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 Intermediarios en Promociones y Edificaciones, Expertos Inmobiliarios, Consultores inmobiliarios, etc.

De acuerdo con los distintos precedentes nacionales y comunitarios<sup>5</sup>, 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);

<sup>5</sup> Expedientes: N-269 SACYR/VALLEHERMOSO, N-04087 ISOLUX WAT/CORSAN-CORVIAN, N-06025 CRESA/METROVACESA, N-06061 INMOCARRAL/INMOBILIARIA COLONIAL, N-06104 FEMARAL/FADESA y N-06108 ASTROC MEDITERRÁNEO/RAYET PROMOCIÓN del SDC.

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.

- 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).

Tanto GRUPO ASTROC como LANDSCAPE están activas en la promoción y venta de inmuebles para su uso como vivienda.

Por su parte, GRUPO ASTROC realiza actividades de promoción al sector empresarial y profesional, pero su cuota en cualquier mercado es, en todo caso, inferior al 10%.

En cuanto a la gestión de patrimonio no residencial, las cuotas de las partes no alcanzan el 10 % en ningún mercado y, además, actúan en ámbitos geográficos distintos (GRUPO ASTROC se centra en Madrid y LANDSCAPE en Cataluña).

Teniendo en cuenta las actividades de las partes, se considera relevante a los efectos del análisis de la operación de concentración notificada el mercado de la promoción residencial destinada a la venta.

## **V. 2. Mercado geográfico**

Las autoridades de competencia han considerado en casos precedentes que, en el caso de los mercados de la propiedad, mantenimiento, gestión y alquiler de propiedades inmobiliarias, el mercado geográfico puede referirse al ámbito nacional y áreas de menor extensión, como regiones, provincias o municipios, en consideración a las diversas condiciones de demanda y oferta que pueden subsistir en las diferentes áreas<sup>6</sup>.

## **VI. ANÁLISIS DE MERCADO**

### **VI.1.- Estructura de la oferta**

El sector inmobiliario en España se caracteriza por su fragmentación. En este mercado se encuentran presentes empresas de gran tamaño, junto con otras de muy pequeño tamaño, como se recoge en distintos precedentes.

Del total de empresas inmobiliarias sólo un 0,2% cuenta con más de 50 empleados<sup>7</sup>. Junto a un amplio colectivo de empresas pequeñas que actúan, por lo general, a escala regional o local, también se encuentra presente un reducido número de operadores con un significativo poder financiero y presencia nacional, entre los que destacan SACYR-VALLEHERMOSO, FERROVIAL, REALIA, METROVACESA y FEMARAL-FADESA.

El siguiente cuadro recoge los ingresos derivados de la promoción inmobiliaria y el número de viviendas vendidas o entregadas en 2005 por los principales grupos inmobiliarios españoles y las partes.

<sup>6</sup> Expedientes N-06061 INMOCARAL/INMOBILIARIA COLONIAL y N-06104 FEMARAL/FADESA del SDC. Casos COMP/M.2086 DB/Hamburguische Immobilien Handlung/DLI y COMP/M.1289 Harbert Management/ DB/ BT/ SOPPO /Ohman.

<sup>7</sup> Estas empresas se situarían preferentemente en las CC.AA. de Madrid, Andalucía, Cataluña y Comunidad Valenciana.



PRINCIPALES GRUPOS INMOBILIARIOS EN ESPAÑA 2005		
Operador	Ingresos (millones €)	Viviendas vendidas
SACYR-VALLEHERMOSO	-	-
METROVACESA	-	-
FADESA	-	-
FERROVIAL	-	-
URBIS	-	-
REALIA	-	-
LANDSCAPE	-	-
GRUPO ASTROC <sup>(2)</sup>	-	-

(1) Viviendas iniciadas

(2) Incluye datos de RAYET, adquirida en noviembre de 2006.

Fuente: Notificante (páginas web e informes anuales de empresas).

El volumen de ventas y cuotas de las partes en el mercado de la promoción residencial destinada a la venta en el ejercicio 2005, tanto a nivel nacional como local, se recoge en los cuadros siguientes<sup>8</sup>.

MERCADO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL 2005 (en valor)						
Provincia	Mercado total (miles €)	ASTROC(2)		LANDSCAPE		ASTROC+ LANDSCAPE
		Miles €	%	Miles €	%	
Castellón	1.522.667,6	-	[0-10]%	-	[0-10]%	[0-10]%
Guadalajara	684.383,4	-	[0-10]%	-	[0-10]%	[0-10]%
Madrid	8.615.661,1	-	[0-10]%	-	[0-10]%	[0-10]%
Málaga	2.666.121,8	-	[0-10]%	-	[0-10]%	[0-10]%
Zaragoza	1.118.024,2	-	[0-10]%	-	[0-10]%	[0-10]%
Cataluña	8.455.853,5	-	[0-10]%	-	[0-10]%	[0-10]%
<b>España</b>	<b>49.784.065,2</b>	<b>-</b>	<b>[0-10]%</b>	<b>-</b>	<b>[0-10]%</b>	<b>[0-10]%</b>

(1) A través de EUROPROMOCIONES MEDITERRÁNEAS, S.L.

(2) Incluye datos de RAYET.

Fuente: Notificante/Estadísticas del Ministerio de la Vivienda.

<sup>8</sup> El notificante ha utilizado como referencia para el cálculo del tamaño total del mercado las estadísticas publicadas por el Ministerio de la Vivienda en relación con la venta de nuevas viviendas en el mercado libre, esto es, no incluyendo vivienda protegida. Por tanto, es posible que las cuotas expuestas sobrevaloren la importancia de las partes teniendo en cuenta toda vivienda nueva.

MERCADO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL 2005 (en volumen)						
Provincia	Mercado total (viviendas)	ASTROC(2)		LANDSCAPE		ASTROC+ LANDSCAPE
		nº viv.	%	nº viv.	%	
Castellón	11.665	-	[0-10]%	-	[0-10]%	[0-10]%
Guadalajara	4.236	-	[0-10]%	-	[0-10]%	[0-10]%
Madrid	37.955	-	[0-10]%	-	[0-10]%	[0-10]%
Málaga	15.800	-	[0-10]%	-	[0-10]%	[0-10]%
Zaragoza	5.977	-	[0-10]%	-	[0-10]%	[0-10]%
Cataluña	42.452	-	[0-10]%	-	[0-10]%	[0-10]%
<b>España</b>	<b>336.478</b>	<b>-</b>	<b>[0-10]%</b>	<b>-</b>	<b>[0-10]%</b>	<b>[0-10]%</b>

(1) A través de EUROPROMOCIONES MEDITERRÁNEAS, S.L.

(2) Incluye datos de RAYET.

Fuente: Notificante/Estadísticas del Ministerio de la Vivienda.

Las partes sólo coinciden en la provincia de Madrid y sus cuotas de mercado no superan en ningún caso el 10% en ningún ámbito geográfico considerado (nacional, regional o local). De hecho, la cuota conjunta más alta alcanzada es la del [0-10]%, en valor de las viviendas nuevas vendidas en la provincia de Guadalajara.

## VI.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, el 60% de la cual se alcanzó solamente en cuatro comunidades autónomas: Andalucía, Cataluña, Madrid y la Comunidad Valenciana. El número de viviendas vendidas en el pasado ejercicio 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.

Durante los últimos años se ha observado un fuerte crecimiento de la demanda de viviendas para uso propio por la evolución de los tipos de interés y del mercado hipotecario, la formación de hogares (incremento de la población y descenso del tamaño medio de los hogares) y el empleo. La demanda de segundas residencias es especialmente relevante en la costa mediterránea, Baleares y Canarias. España es el país europeo con mayor número de viviendas por habitante, debido fundamentalmente a la demanda de segundas residencias en estos lugares.

En 2005 las variables económicas que tienen más incidencia sobre la demanda de vivienda volvieron a registrar en España una evolución favorable. Los hogares y el empleo crecieron en un 3,3% y los tipos de interés volvieron a descender ligeramente respecto del año precedente. El aumento del número de hipotecas registradas de viviendas se incrementó en un 10,2% en enero-agosto sobre el año anterior.



Además, en los últimos años se ha observado un fuerte dinamismo de la demanda de viviendas con fines de inversión impulsado, entre otros factores, por las expectativas de revalorización albergadas en periodos recientes.

### **VI.3.- Estructura de la distribución y fijación de precios**

El precio de la vivienda varía considerablemente en función de la ubicación del inmueble y de sus características. Según los datos publicados por el Ministerio de la Vivienda y aportados por las partes, el precio medio durante el tercer trimestre de 2006 ha sido de 1.956,7 €/m<sup>2</sup> para la vivienda libre y de 1.000,2 €/m<sup>2</sup> para la vivienda de protección oficial.

El aumento de los precios de las viviendas registró una desaceleración moderada en 2005, tras el considerable crecimiento registrado desde 1997. De acuerdo con el Ministerio de la Vivienda en 2005 el incremento del índice general de precios de la vivienda fue del 12,6%, la menor subida en los últimos cuatro años. La vivienda libre registró una variación interanual del 12,8% y la protegida de un 5,5%.

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.

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 compraventa de inmuebles usados por parte de particulares.

GRUPO ASTROC [...]. Por su parte, LANDSCAPE [...].

### **VI.4.- Competencia potencial - barreras a la entrada**

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

Ambas partes disponen de reservas de suelo en las provincias de [...]. No obstante, ninguna de ellas cuenta con un porcentaje de suelo igual o superior al 10% en ningún ámbito geográfico considerado, ni se producen incrementos de cuota como consecuencia de la operación en ningún mercado local.

De esta forma, como consecuencia de la operación notificada, no se refuerzan 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 no constituyen barreras infranqueables para la actividad inmobiliaria.

La penetración en el mercado es relativamente fácil. De hecho, 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 adquisición del control exclusivo de LANDSCAPE PROMOCIONS IMMOBILIARIES, S.L.U por parte de ASTROC MEDITERRÁNEO S.A. y Sociedades Dependientes.

La operación afecta al sector inmobiliario, en el que la oferta está fragmentada. Ambas partes operan fundamentalmente en el mercado de la promoción residencial destinada a la venta.

Sin embargo, operan predominantemente en provincias distintas, la adición de cuota es mínima y las cuotas conjuntas no alcanzan el 10% en ninguno de los mercados de producto a nivel nacional, regional o local. Tampoco alcanzan una cuota conjunta de suelo disponible para promoción superior al 10% en ninguno de los ámbitos considerados.

Por otra parte, el número de operadores en el sector inmobiliario ha registrado un importante crecimiento.

A la luz de las consideraciones anteriores y, en particular, de la estructura del sector, no cabe prever que como consecuencia de la operación notificada desaparezca una presión competitiva significativa o aumenten las posibilidades de coordinación entre los operadores restantes. En consecuencia, no es previsible 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.