

COMUNIDAD VALENCIANA

Las grandes fortunas vuelven a la promoción de vivienda

ANÁLISIS/ Los inversores retoman un sector que con la burbuja se había convertido en asignatura casi obligada por su rentabilidad y que la mayoría dejaron en la crisis.

A.C.A. Valencia

No sólo las grúas de la construcción han vuelto a Valencia, Alicante y a algunas zonas de sus áreas metropolitanas y de la costa. También muchas de las fortunas empresariales valencianas han vuelto a poner sus ojos en un sector que históricamente siempre ha sido un refugio inversor.

Aunque parte del resurgir promotor en Valencia y Alicante está ligado a firmas de grandes fondos y Socimis, muchas de las sagas empresariales valencianas ya han vuelto a tomar posiciones.

De hecho, la mayoría ha seguido en el sector inmobiliario durante estos años, aunque en su vertiente patrimonial para aprovechar las rentas generadas por los alquileres. Sin embargo con la brutal crisis financiera muchos habían liquidado o puesto en cuarentena sus inversiones para levantar viviendas.

Entre los ejemplos más claros de este tipo de inversor que siempre ha invertido en este sector pero había reducido su actividad se encuentra Libertas 7. La firma de inversión e inmobiliaria de la familia Noguera, promotora de Port Saplaya en Alboraya, sufrió en sus propias carnes la paralización del sector, agravada por la desaparición de la que era su mayor inversión, el Banco de Valencia.

De hecho, a través de su histórica filial Ficsa ya está comprando solares y ha empezado a comercializar tres nuevas promociones de 75 viviendas, dos en Valencia capital y otra en Paiporta, con reservas por 5,26 millones.

Otros de los inversores que en la burbuja del ladrillo se ligaron estrechamente a la promoción, las constructoras, también vuelven a tener sus propias promociones. El caso de Pavasal y Bertolín, que en su día incluso saltó a la promoción en Brasil ante la crisis española, es un ejemplo del regreso de esos operadores que siempre han tenido en esta actividad una parte de su diversificación.

Eso sí, frente a los grandes desarrollos y macroplanes, ahora todos apuestan por actuaciones de escala más limitada, en parte por la necesi-



Obras de edificación de viviendas en Valencia.

EL DINERO VUELVE AL SECTOR DE LA VIVIENDA

Inversores	Sociedad Inmobiliaria	Promociones
■ Zriser (Serratosa Luján)	Grupo Promotor Zriser	34 viviendas en Av Francia (Valencia)
		13 viviendas Juan Llorens (Valencia)
■ Alcor (Alcaraz)	Aligrupo y Alibuilding	62 viviendas en Calpe
		Viviendas de lujo en Chamberí y Salamanca (Madrid)
■ Alicante Global Group (Peláez, Jiménez e Iniesta)	The Casas Company	56 viviendas Gran Vía (Alicante)
		10 viviendas en Altea
■ Dacsa (Ciscar)	Riscar	5 viviendas en Almássera
		47 viviendas Benicalap (Valencia)
■ Libertas 7 (Noguera)	Ficsa	23 viviendas Ruzafa (Valencia)
		5 viviendas en Paiporta
■ Atitlan	Ares, NAU, Lubasa	18 viviendas en Jávea
		20 viviendas c/ Sosa 10 (Valencia)
■ Pavasal (Quesada)	Pafesa	20 viviendas av/ Tres Forques (Valencia)
		30 viviendas en Torremdebarra (Tarragona)
■ Bertolín		35 viviendas en Carabanchel (Madrid)
		10 viviendas en c/ Tarragona (Madrid)

Fuente: elaboración propia

LOS PROTAGONISTAS

Libertas 7 ha vuelto a comprar solares y Zriser ha creado un grupo promotor ante el cambio de ciclo

dad de garantizar un elevado porcentaje de preventas para poder empezar a edificar.

A ellos se han sumado algunos otros apellidos pata negra, como los hermanos Pablo y Ana Serratosa Lujan. Su grupo inversor acaba de constituir Grupo Promotor Zriser, para agrupar las promociones que había puesto en marcha en Valencia y con la clara intención de continuar en el sector por su potencial.

Entre esos recién llegados

Las constructoras Pavasal y Bertolín han regresado a un sector en el que en su día diversificaron

sin duda alguna el que más revuelo ha causado ha sido Atitlan. La firma de inversión del yerno de Juan Roig, Roberto Centeno, y Aritza Roderro ha pasado de rechazar invertir en este sector por principio a convertirse en uno de los mayores actores de Valencia tras entrar en NAU y Obinesa, que aún mantiene activos de la antigua Lubasa Inmobiliaria. Además también cuenta con alianzas y financia a otros promotores históricos

Atitlan y los Alcaraz, exdueños de Goldcar, han irrumpido con fuerza y liquidez en este negocio

locales. En su última reorganización ha creado una pata específica para este sector, Ares.

Otra familia que ha irrumpido con fuerza y una gran liquidez tras la venta de los coches de alquiler de Goldcar son los hermanos Juan y Pedro Alcaraz. Los alicantinos se han lanzado sobre todo al mercado de gama alta en Calpe, Denia y hasta en el mismo barrio de Salamanca de Madrid.

OPINIÓN

José Vicente Morote

La contratación en empresas públicas

El 19 de noviembre se publicó, por fin, en el BOE la nueva Ley de Contratos del Sector Público que transpone, fuera ya de plazo, las dos últimas directivas europeas de contratación pública.

Para las mercantiles públicas que no actúan sometidas a las reglas estrictas de competencia y se consideran poderes adjudicadores, se intensifica la regulación de derecho administrativo tanto en lo relativo a los actos de preparación y adjudicación de sus contratos, como a algunos aspectos de su régimen jurídico de fondo, esto es, en lo que atañe a los derechos y deberes de las partes. Se consigue así que la contratación de estas entidades quede sujeta a procedimientos transparentes.

Así, en todo caso, se les aplican las reglas que configuran la contratación del sector público y los elementos estructurales de los contratos. La preparación y adjudicación de los contratos de cuantía más elevada, que son los sujetos a la normativa europea, se llevará a cabo como si de administraciones públicas se tratara, lo que implica un mayor nivel de sujeción que en la ley anterior.

La batalla librada por los expertos para conseguir que estas mismas reglas, y no solo los principios derivados del tratado de publicidad, igualdad y no discriminación desarrollados por las instrucciones, fueran también aplicables a los contratos no armonizados o de menor cuantía sólo se ha ganado a medias. Así, los contratos no armonizados deben adjudicarse siguiendo cualquiera de los procedimientos establecidos en la Ley. Ello implica que los procedimientos con negociación, siempre que tengan publicidad, se pueden utilizar como el resto, quedando como el único procedimiento excepcional para este tipo de contratos el negociado sin publicidad. Deben ser las instrucciones las que determinen los procedimientos aplicables pues, aunque desaparecieron en el precepto que regula la adjudicación de estos contratos,

De la nueva norma se desprende mayor intervención administrativa de los contratos

han vuelto a aparecer en las disposiciones transitorias, que obligan a su actualización en cuatro meses. Finalmente, para los contratos de escasa entidad, se rescata el procedimiento de adjudicación directa abandonado desde la anterior ley de contratos, pues como es sabido, no se corresponde con el procedimiento negociado. Los actos dictados en relación con la preparación y adjudicación, con independencia de que se trate o no de contratos armonizados, se reconducen en la nueva ley a la jurisdicción contencioso-administrativa, bien porque es competencia de esta jurisdicción el control de las resoluciones que resuelven el recurso especial contra algunos actos de preparación y adjudicación, bien porque han de ser recurridos previamente ante la entidad pública a la que la sociedad esté adscrita.

En lo relativo a los efectos y extinción de los contratos celebrados por estas sociedades públicas, aunque sujetos básicamente al derecho privado, comparten con los contratos administrativos algunas reglas de fondo impuestas por la normativa europea. Son las relativas a la modificación, obligaciones en materia ambiental social o laboral, condiciones especiales de ejecución, cesión y subcontratación, racionalización técnica de la contratación y condiciones de pago. En todo caso, salvo las modificaciones que pueden impugnarse mediante el recurso especial, los actos de ejecución del contrato son controlables por los tribunales ordinarios.

Del nuevo escenario normativo, se desprende una mayor intervención administrativa de los contratos que celebren las sociedades públicas. Se evita, así, la huida hacia los "principios propios" mediante la técnica de la "privatización de formas", imponiendo un criterio funcional corrector que debe de dotar de cierta coherencia al modelo contractual público español en relación con este tipo de sociedades.

Socio director de Derecho Público. Andersen Tax & Legal.