

EL Boletín de Empresas, Empleo y Finanzas S.L.
C/Medina, 11-1º - 46002 - Valencia
Frang. Concedatad.: 46/184
LOBBY COMUNICACION
Dña. Carmela Navarro
Cronista Cáceres, 3. Entlo. Izquierda
46003 VALENCIA (VALENCIA)

EMPRESAS, EMPLEO Y FINANZAS
del 23 de junio al 1 de julio de 2007
SEGUNDA ÉPOCA. T.N.º 3471
1,50 EUROS

elBoletín

SEMANARIO DE ECONOMÍA Y SOCIEDAD DE LA COMUNITAT VALENCIANA

Y ADEMÁS

Inmuebles construcción

Primer Grupo construirá pisos más pequeños y ajustará su oferta de viviendas. Los precios de la **vivienda de segunda mano** del centro de Valencia son elevados, aunque aún se encuentran gangas. **Bancaja Hábitat** se lanza a la conquista del mercado asiático. **PÁGINAS 16 a 20**

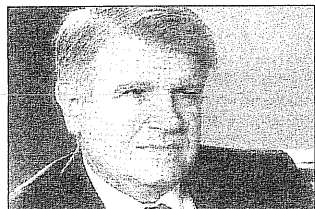
Economía & Territorios

Los **nuevos alcaldes** anuncian facilidades para la economía y las empresas. La **patronal castellonense** reclama la autovía a Aragón. Entrevista con la alcaldesa de Aldaiá, **Empar Navarro**.

SUPLEMENTO CENTRAL DE 12 PÁGINAS



EMPRESARIOS EN PIE DE ACTIVIDAD



Rafael Ferrando, presidente de Cierval. EL BOLETÍN

La patronal Cierval apacigua la demanda de cambios de CEV

Las patronales provinciales y la autonómica Cierval han puesto las bases de su equilibrio de poder sin grandes cambios sobre el orden actual. Castellón y Alicante refuerzan a Ferrando frente a la CEV. **PÁGINA 9**



José L. Miguel, consejero delegado de Onofre. M. MOLINES

Órdago a la grande de Onofre Miguel al lanzar una OPA sobre Ayco

En plena crisis inmobiliaria, la inmobiliaria valenciana Onofre Miguel ha lanzado una OPA sobre el 100% de la madrileña Ayco, la primera del sector en cotizar en tres bolsas españolas. **PÁGINA 12**



Francisco Pons, presidente de AVE. EL BOLETÍN

Las asociaciones empresariales de élite critican las subvenciones

El comunicado conjunto emitido por un grupo de seis asociaciones empresariales españolas, entre ellas la valenciana AVE, ha originado un 'incendio' sin consecuencias entre patronales y cámaras. **PÁGINA 8**



J. Bautista Soler, presidente de Valencia SAD. EL BOLETÍN

Soler ofrece solares por 27 millones para permutar con el de Av. de las Cortes

La parcela para el nuevo Mestalla se ha tasado en 45 millones teniendo en cuenta la rentabilidad del estadio. Valencia SAD acaba de aportar solares en la ciudad que le han costado el 60% de ese precio. **PÁGS. 16 y 17**

Agenda urgente para el nuevo gobierno Camps

Una veintena de asuntos irresueltos y heredados se convertirán en prioritarios para los nuevos consellers que sean nombrados esta semana

El nuevo Consell que anuncie el presidente Francisco Camps tras su investidura el 27 de junio va a en contra sobre la mesa toda una serie de asuntos para los que se necesita dar respuesta de inmediato. Economía, Empresa y Territorio aglutinan más de una veintena de soluciones a otras tantos asuntos clave. Urge establecer las bases del nuevo presupuesto, teniendo en cuenta el recorte de las ayudas europeas.

Además, por decisión de patronal y sindicatos fue aplazada la negociación del nuevo Pacto Valenciano por el Crecimiento y el Empleo (Pavace), ya que el anterior terminó en 2006. De cara al control de las cuentas públicas, el próximo 30 de junio deben entregarse a la Sindicatura de Comptes la cuenta general de 2006 de la Generalitat y sus empresas, que aún no han presentado su liquidación.

ECONOMÍA Y EMPRESA
La preparación de las bases del presupuesto y el nuevo Pavace se aplazaron para después de elecciones

EMPRESAS Y UNIVERSIDAD
Parc Sagunt, la ZAL de Valencia o los 7 planes de competitividad que caducan en 2007 esperan soluciones

TERRITORIO Y VIVIENDA
Urge responder a las críticas europeas a las leyes urbanísticas y dar solución a los PAI más polémicos

44.500 MILLONES

SAHIDAD, EDUCACION, VIVIENDA, EMPLEO, BIENESTAR SOCIAL Y ECONOMIA DEPENDIENTES

TIEMPO DE CUMPLIR PROMESAS. Y al mismo tiempo, el presidente y el Consell deben atender asuntos los pendientes. EL BOLETÍN

Igualmente, siete planes de competitividad concluyen este año y siguen contar con la mayor parte de la ayuda prometida por la administración. El próximo 28 de junio de deben conceder las parcelas de la Fase I de Parc Sagunt y el 3 de julio caducan los derechos de la Conselleria de Empresa sobre la segunda fase.

En materia de urbanismo, las legislación autonómica sobre la materia tendrá que dar respuesta a las quejas de la Unión Europea, que el pasado jueves volvió a acusar a la Comunitat de autorizar la edificación desordenada.

Están pendientes de aprobación algunos de los grandes programas de actuación integrada (PAI), como el de Rabassa o el Manhattan de Cullera. Trabajo por hacer que no puede esperar y tendrá que solucionarse antes de que las vacaciones de verano vuelvan a frenar la actividad. **PÁGINAS 4 y 7**

Y además...

"Tony Blair y el Nuevo Laborismo", por Joan Romero

El catedrático de la Universitat de Valencia y antiguo líder del PSPV-PSOE, Joan Romero, analiza en EL BOLETÍN la herencia del primer ministro británico, Tony Blair, que abandona su cargo esta semana, y le pone como ejemplo para la socialdemocracia europea, dejando al margen, obviamente, su alineamiento en materia de política exterior con los Estados Unidos de la invasión de Irak. **PÁGINA 10**

ELLOS MISMOS PERSONAJES CON IMAGEN



Joan Sifre

"El mundo interior de las personas no necesita intermediarios"

PÁGINA 24

GUADERNO INVERSIÓN

LA SEMANA
Casi dos tercios de las compañías que cotizan en el Mercado Continuo pasarán por caja a lo largo de julio para abonar dividendos por más de 5.000 millones de euros

PÁGINA 30

DON SALVATORE ITALIANO
RISTORANTE - PIZZERIA

www.donsalvatore.com

SPECIALIDADES
Carne • Pasta • Pizza

C. Conde Altea, 41 ZONA CANOVAS 96 334 13 04 • 96 373 32 10 • 657 80 70 47
donsalvatore@donsalvatore.com

La nueva valoración del suelo y el urbanismo valenciano

Por **Gerardo Roger Fernández**

VIENE DE LA PÁGINA 2

3. La garantía para los pequeños propietarios y promotores de las actuaciones urbanizadoras (en caso de que sean diferentes), al establecer un procedimiento justo, equilibrado y transparente bajo estricto control público y ciudadano, que asegure la integridad de sus intereses legítimos e impida algunas prácticas patológicas anteriores (garantía a ejercitar la "facultad de participar", plazos mínimos para su ratificación, etc....)

4. La reducción de eventuales escenarios de corrupción, al disminuir drásticamente las enormes y espurias plusvalías que se otorgaban al afortunado propietario de suelo tras la mera reclasificación de su suelo (regulación estricta de los Convenios Urbanísticos, por ejp.).

En resumen, un nuevo modelo de valoración del Suelo, que junto al resto de disposiciones que la nueva Ley comporta, como son la reserva obligatoria de un 30% de las viviendas con destino a vivienda protegida, un más racional reparto de las plusvalías entre la Administración pública y los particulares, una mayor transparencia en los procedimientos de gestión pública y en la adjudicación de la condición de urbanizador a los particulares, empresarios o propietarios, etc., vendrán a introducir racionalidad en el proceso de desarrollo urbano, hoy tan penosamente desorientado.

Sin duda, estas virtualidades, entre otras, son las que han posibilitado que la Ley 8/2007 haya conseguido el más amplio consenso político y social alcanzado por ley del suelo alguna en la democracia. Esperemos que junto al necesario apoyo y colaboración de las legislaciones autonómicas y de los planes de urbanismo, pueda poner en servicio toda su capacidad instrumental. De hecho, con una sencilla adaptación de la legislación valenciana a las innovaciones más garantistas que establece la nueva Ley de Suelo, junto al reajuste, en lo que procede, de los requerimientos de la Comisión Europea, se podrá conseguir un marco legislativo concertado y, sobre todo, estable y solvente en el tiempo, características necesarias y tan demandadas hoy por un sector de tanta importancia en todos los aspectos, como es el urbanismo. Es lo menos que se merece la ciudadanía española y valenciana.

En breve

TASACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD Coperfil Inmobiliaria disponía a principios de año de activos valorados en 670 millones

La consultora inmobiliaria Cushman & Wakefield (C&W) ha valorado en 670 millones de euros los activos de Coperfil Inmobiliaria en España. Cushman & Wakefield llevó a cabo a principios de este año un análisis sobre 60 de sus activos, que se encuentran en una superficie de terrenos, solares y suelos que suman un total de 2,7 millones de metros cuadrados y que albergan propiedades para desarrollos, en fase de construcción y para inversión. Coperfil Inmobiliaria está realizando en estos momentos un proceso de escisión de Coperfil Group, que se prevé esté terminada durante 2007. Según James Bird, asociado y del área de Valoración de Cushman & Wakefield en Barcelona, "Coperfil Inmobiliaria está en plena expansión en cuanto a su cartera de inversión se refiere. Este acuerdo completa la amplia cartera de activos que C&W valora para varios inversores y promotores en España como son Sonae Sierra, Rodamco, GMP, Redevo, Klépiere, Grupo Lar, Corio, ING y Vastned". Y en la actualidad, Coperfil Inmobiliaria ya ha adquirido tamaño suficiente para segregarse del grupo.

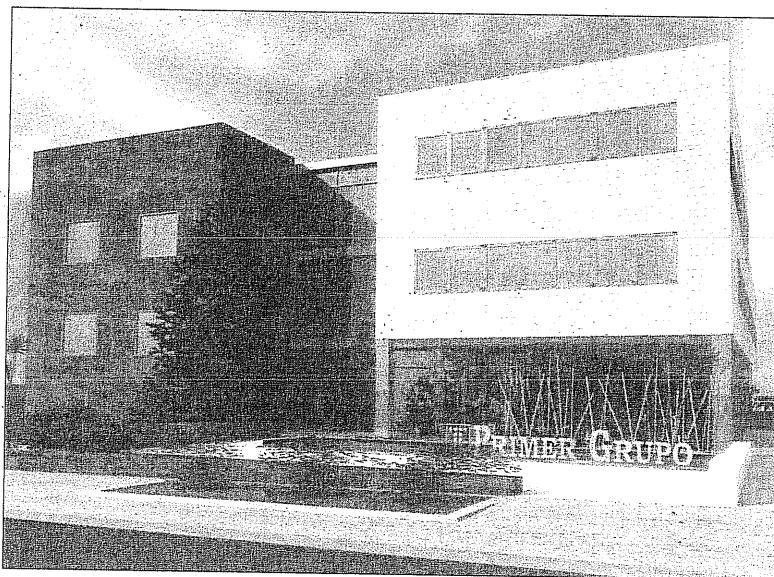
JORNADAS

La Universidad Politécnica analizará las principales novedades de la Ley y el Suelo

La Universidad Politécnica de Valencia acogerá del 25 al 27 de junio unas jornadas sobre la nueva Ley del Suelo, en las que destacados juristas y expertos en planificación urbanística analizarán las principales innovaciones introducidas en este nuevo marco legal, que entrará en vigor el próximo 1 de julio. Intervendrán, entre otros ponentes, María Dolores Aguado, subdirectora general de Política de Suelo del Ministerio de Vivienda, Manuel Latorre, secretario del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Valencia, Juan José Martínez, director de Medio Ambiente (ACUAMED), Manuel J. Domingo Zaballos, magistrado y técnico Urbanista del INAP, y Gerardo Roger Fernández, profesor de Urbanismo de la Universidad Carlos III de Madrid. Entre las novedades que se van a comentar figuran los cambios en aspectos como la introducción de los análisis de sostenibilidad y criterios generales ambientales de la ordenación del territorio y el urbanismo. Además también se tratará cómo afecta al régimen básico de la propiedad y el sistema de valoración.

PRIMER GRUPO

La compañía inmobiliaria prevé mantener los crecimientos constantes en sus ventas del presente año a pesar de la ralentización por la que atraviesa el sector. Su presidente, Pedro Martínez, desvela su clave: reducir el tamaño de las viviendas y repartir en más zonas las promociones



Nueva sede. Primer Grupo se traslada al Parque Tecnológico

La compañía inmobiliaria Primer Grupo cambiará de instalaciones en breve. La compañía deja el casco urbano de Paterna para trasladarse al Parque Tecnológico, también ubicado en esta localidad valenciana. El edificio que albergará las nuevas instalaciones ocupará una superficie de 3.000 metros cuadrados y estará acabado el próximo mes de agosto. La inversión en la construcción del inmueble diseñado por el equipo de Agustín Díaz Cisneros, asciende a 3,5 millones de euros.

Primer Grupo hará pisos más pequeños y ajustará la oferta

EVA PALOMARES VALENCIA

El presidente de Primer Grupo, Pedro Martínez (Santesteban, Jaén, 1958), está dispuesto a experimentar al máximo las posibilidades de desarrollo inmobiliario que le queda a la Comunitat Valenciana. Su trayectoria profesional, lejos del negocio familiar de comercio de comestibles, siempre ha estado muy ligada a las compañías inmobiliarias, desde que se sacara el título de perito mercantil. Toda esta experiencia le ha permitido observar y sentir, antes como intermediario para terceros y ahora como presidente de su propia empresa, el gran crecimiento de la industria inmobiliaria y su posterior ralentización.

Y no le quita el sueño la nueva situación del sector porque considera que su negocio siempre ha estado "muy pegado al suelo y a la demanda". Primer Grupo, su empresa, ha ido poco a poco incluyendo nuevas áreas de negocio para adaptarse a los cambios sin arriesgar demasiado. Desde la producción, hasta la comercialización, gestión de suelo y asesoramiento jurídico para los proyectos.

Martínez ha construido su empresa, a punto de cumplir los 20 años, según su percepción de las necesidades del cliente (al que conoce de primera mano a través de

En cifras

3.000 VIVIENDAS

Posee Primer Grupo actualmente en cartera:

550 VIVIENDAS

Están actualmente en ejecución por parte de la promotora de Primer Grupo

-30%

Reducción de la oferta de viviendas que prevé Primer Grupo para el próximo año

600 VIVIENDAS PROTEGIDAS

Total promovidas por Primer Grupo, las últimas 100 viviendas protegidas se han entregado en el último año ya han sido construidas en sociedad con Avanco, una promotora de Pamplona

la red de tiendas propias y franquicias del grupo) y del mercado. "Nuestras viviendas se construyen porque previamente sabemos que están vendidas", explica a este semanario Pedro Martínez.

Viendo los crecimientos constantes de Primer Grupo parece que Martínez ha tomado la decisión acertada. Para el cierre de este año la empresa no espera variaciones y prevé un crecimiento

Para el cierre de 2007 la empresa prevé un crecimiento de la facturación del 110%

El volumen de suelo que actualmente tiene en cartera Primer Grupo va a mantenerse

de la facturación de más de 110% respecto a 2006. Este crecimiento únicamente será posible con un cambio en el planteamiento llevado a cabo hasta ahora. Los grandes desarrollos focalizados en pocas zonas ya no van a formar parte de la estrategia de la empresa.

Cambios de urgencia

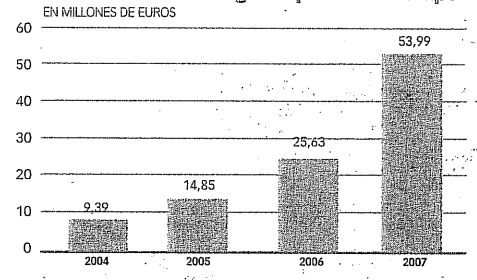
También va a ajustar su oferta de viviendas. Concretamente prevé una reducción del número de viviendas construidas del 30 por ciento para este año, sin que esta medida signifique la pérdida de ventas totales. A su vez, la compañía ha preferido reducir la cantidad de suelo pendiente de calificación y ha incrementado el volumen de suelo para desarrollar a medio plazo.

Para la adquisición de nuevo suelo, Pedro Martínez tiene muy claro que las viviendas que allí se construyan van a tener venta inmediata. En este punto, juega un

papel importante la cadena de tiendas propias y franquiciadas de la firma. Ahora, el reparto en distintas áreas geográficas, la personalización de las viviendas así como viviendas más pequeñas son los nuevos objetivos de la promotora de Primer Grupo.

“Para mantener el ritmo de ventas e incrementarlo tenemos que ofrecer más productos en distintas zonas y con los tamaños más pequeños de la vivienda que ahora solicitan los clientes, y que, a su vez, son más asequibles”, comenta el presidente de Primer Grupo.

Valor de viviendas entregadas por Primer Grupo



FUENTE: PRIMER GRUPO

¿Qué quiere la demanda?

Primer Grupo va a mantener el suelo que actualmente tiene en cartera siguiendo la línea de acercarse a las necesidades de la demanda. Al menos en cuanto a volumen total. “No vendemos suelo, aunque no descartamos permutarlo con otros promotores en otras zonas”, adelanta Martínez.

En este sentido, Primer Grupo también va a potenciar las áreas de promoción inmobiliaria para terceros de la empresa. Previamente, la compañía de Pedro Martínez va a tener muy en cuenta el servicio post venta, así como los consejos de la consul-

Primer Grupo también va a potenciar las áreas de promoción inmobiliaria para terceros

El alquiler de vivienda será uno de los ámbitos en los que prevé entrar la empresa en 2010

toría y de sus comerciales. Y para 2010 ya puede estar preparada para dar un paso más hacia en la diversificación de negocio. Primer Grupo prevé atreverse con el alquiler de vivienda dentro de tres años. La vivienda protegida también es uno de los segmentos en los que muestra interés Martínez.

Aunque el volumen de vivienda protegida promovido por la empresa nunca ha sido demasiado destacado, siempre ha estado entre sus objetivos.

Sin embargo, ya no posee más suelo para la construcción de este tipo de vivienda y espera poder adquirir más en breve. A finales de este año la empresa tiene previsto sumarse a la moda de promover viviendas fuera de España.

Y la zona elegida es Polonia. La operación, de todos modos, todavía no se ha cerrado. “La salida de la empresa fuera de España no significa que dejemos de confiar en los desarrollos posibles en la Comunitat Valenciana”.



ÍNDICE EL BOLETÍN de precios inmobiliarios en la Comunitat Valenciana

PRIMER TRIMESTRE DE 2007

Vivienda en venta

PRECIOS EN EUROS POR METRO CUADRADO

	ALACANT		VALENCIA		CASTELLÓ		C.V.	
	NUEVA	USADA	NUEVA	USADA	NUEVA	USADA	NUEVA	USADA
CAPITAL	2.969	2.760	4.093	3.173	2.431	2.245	3.164	2.726
Centro	4.148	4.267	7.249	4.326	3.005	2.450	4.801	3.681
Barríos nuevos	2.556	2.326	3.796	3.658	2.700	2.499	3.017	2.828
Otras zonas	2.917	2.460	3.001	2.680	2.284	2.104	2.734	2.415
Area Metropolitana	2.253	1.986	2.324	2.027	1.738	1.927	2.105	1.980
COSTA	2.934	2.491	3.091	2.784	2.518	2.544	2.848	2.606
Primera línea	3.253	2.770	3.169	3.003	2.678	2.675	3.033	2.826
Segunda línea	2.616	2.212	3.014	2.535	2.358	2.413	2.663	2.387
INTERIOR	1.504	1.352	1.544	1.386	1.258	967	1.435	1.235
Entre 20 y 50 km. capital	1.704	1.558	1.711	1.523	1.349	1.046	1.588	1.376
Más de 50 km. capital	1.303	1.147	1.376	1.250	1.168	899	1.282	1.095

VIVIENDAS EN ESPAÑA

	NUEVA		USADA	
	Madrid	4.150	3.160	-
Barcelona	4.290	3.100	-	-
Bilbao	2.950	2.200	-	-
Zaragoza	2.700	1.950	-	-

VIVIENDA FUERA DE ESPAÑA

	NUEVA		USADA	
	París	-	-	-
Lisboa	-	-	-	-
Varsovia	1.900	1.450	-	-
Moscú	-	-	-	-

PRECIOS EN EUROS POR METRO CUADRADO

	ALACANT	VALENCIA	CASTELLÓ	C.V.
Zona 'prime'	53,00	93,36	65,33	70,56
Centros comerciales	38,17	41,40	29,75	36,44
Zonas secundarias	12,00	16,00	12,67	13,55

PRECIOS EN EUROS POR METRO CUADRADO

	ALACANT	VALENCIA	CASTELLÓ	C.V.
Centro	12,23	14,00	12,00	12,74
Zonas nuevas	12,33	13,00	12,25	12,53
Parq. empresariales	9,00	9,93	8,25	9,06

PRECIOS EN EUROS POR METRO CUADRADO

	ALACANT	VALENCIA	CASTELLÓ	C.V.
Polygonos cercanos	2,70	3,60	2,60	2,96
Área metropolitana	2,20	3,44	2,22	2,62

CONSULTORAS COLABORADORAS PRÓXIMA ACTUALIZACIÓN: JULIO DE 2007

Información realizada en colaboración con las consultoras inmobiliarias Aguirre Newman, Atis Real, CB Richard Ellis, Ferran Inmobiliaria, Foro Consultores, Jones Lang LaSalle, King Sturge, Knight Frank, Monforte Inmobiliaria, Primer Grupo y Roan.

ENTREVISTA

“Las leyes urbanísticas deberían meditarse y corregirse”

—¿Le pediría al nuevo conseller de Territorio que cambiase la Ley Urbanística Valenciana?

—No sé lo que va a hacer el nuevo Gobierno. Pero me gustaría que fuesen moderados en lo que se refiere a la legislación. Deberían darnos tiempo para entender las leyes y poder ponerlas en práctica corrigiéndolas en favor del consumidor.

—¿Qué papel podría tener la Administración ante la nueva situación del sector?

—Ninguno. El sector se regula *per se*. De todos modos, la Administración no puede perder de vista que es uno de los sectores que mayor riqueza generan en la Comunitat Valenciana. Los promotores sabemos que tenemos que reducir la producción de viviendas hasta adaptarnos a la demanda actual y la propia Administración también va a reducir ritmos de aprobación de proyectos. Es algo con lo que ya contamos.

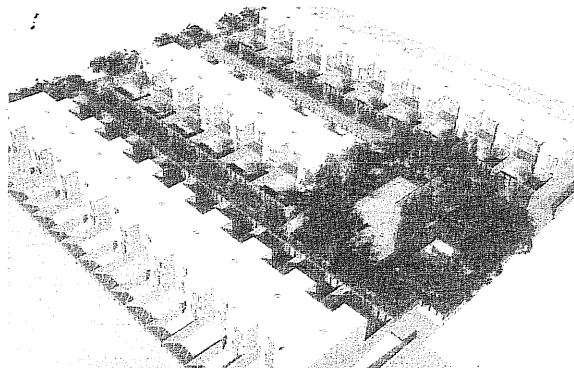
—¿Cómo será el urbanismo del futuro?

—Supramunicipal. Es complicado pero necesario. Pero esta supramunicipalidad también necesita que se dote con los servicios necesarios.



RAÚL ORTELLS
P. Martínez, pte. Primer Grupo.

UNIFAMILIARES ADOSADAS



LA LOMA DE SOTOLIVAR

ENTRE VALTERNA Y CAMPO OLIVAR

2ª fase

www.cyesinmobiliaria.es

902 404 101

