

Medio: Negocio Inmobiliario

Sección: Informe de la semana

Temática: Portada / Las dotaciones sociales impulsan los proyectos público-privados en España

negocio INMOBILIARIO

EN LA RED euroinmo.com -el periódico del sector inmobiliario, construcción, urbanismo y medio ambiente- Nº 488 • 29/3/2007 • 2,00 Euros



Foto: Faber Galán

Noche de Éxitos en el sector. El pasado lunes el madrileño hotel Ritz de Madrid acogió la sexta edición de los premios Éxitos, convocados por Grupo Códice. El acto contó con la presencia de destacadas personalidades del ámbito empresarial y político. En la imagen, Raúl Heras, director del grupo editorial, conversa con la ministra Trujillo, en presencia de G. Díaz Ferrán, de CEOE, J. Gómez Navarro, de las Cámaras de Comercio y de M. Zabía, de la Comunidad de Madrid. Especial págs. centrales

En España la inversión público-privada es sólo el 10%, en Gran Bretaña el 100%

Las empresas buscan invertir en equipamientos sociales

Las constructoras han visto en los contratos de construcción y gestión de dotaciones un refugio contra los ciclos del sector. A la Administración, la colaboración público-privada le permite afrontar más proyec-

tos dilatando su pago durante años. A pesar de su tradición concesional, España está primando la nueva fórmula, importada desde Inglaterra, en la construcción de hospitales, juzgados, comisarías... Las grandes cons-

tructoras acaparan los contratos licitados con esta modalidad. Sin embargo, algunas voces advierten que la escasa experiencia de estas empresas en gestión de proyectos puede dar algún que otro susto. **pág. 10 y 11**

BALEARES

El Parc Bit tendrá línea de metro

Esta es la promesa que ha hecho Jaume Matas, en caso de que repita como presidente de la Comunidad tras las elecciones de mayo. El parque tecnológico acoge ya a unos 2.100 trabajadores. **pág. 12**



CATALUÑA

Desdoblamiento del Eje Transversal

La Generalitat prevé que el Eje Transversal esté desdoblado y en servicio para el año 2011. Esta primavera se licitará el proyecto, que contará con una inversión de 850 millones de euros. **pág. 14**

GALICIA

Las calles más caras de Galicia

Las zonas de Os Cantones y de A Marina, en A Coruña, tienen las viviendas más caras de toda la Comunidad Autónoma. Le siguen a estas calles la Alameda y sus alrededores, en Vigo. **pág. 28**

el único lugar donde crecen tus sueños

Sotogrande
Brunete
Navalcalnero
Villaviciosa
Portillo de Toledo

conoce tu lugar en
900606000
www.arocasa.es

Seguridad, Calidad y Prestigio

Grupo DETINSA
HOGARES • SERVICIOS • TERCER MILENIO

Nos esforzamos en Servir cada vez Mejor a:

- Nuestros Clientes - Amigos
- Las Personas
- La Sociedad

902 111 027 www.detinsa.es

Madrid • Levante • Castilla y León • Castilla-La Mancha • Andalucía Oriental • Andalucía Occidental

Medio: Negocio Inmobiliario

Sección: Informe de la semana

Temática: Las dotaciones sociales impulsan los proyectos público-privados en España

10 INFORME de la SEMANA

negocio INMOBILIARIO
29 marzo 2007

Las nuevas fórmulas de colaboración desplazan a las concesiones en el interés de las constructoras

Las dotaciones sociales impulsan los proyectos público-privados en España

Las constructoras nacionales llevan décadas promoviendo infraestructuras de transporte para el Estado, pero la construcción de equipamientos sociales ha

introducido la colaboración público-privada en el país. Esta fórmula causa furor en toda Europa, como demuestra el hecho de que en Inglaterra, el Estado

utiliza esta modalidad para la mayoría de sus infraestructuras. En España, donde supone menos del 10%, los expertos le auguran un gran recorrido.

Roberto Pastrana

Madrid

La construcción del Hospital de La Paz, en Madrid, fue un hito para las autoridades sanitarias, hace 40 años. El gran centro, llamado a ser el buque insignia del sistema público, empezó a construirse en 1962. Entró en funcionamiento dos años y medio después, aunque no sería hasta 1966 cuando pudo ofrecer todos los servicios que presta actualmente. Hoy Madrid aspira a construir siete hospitales en menos de dos años. El secreto de tanta rapidez radica en la apuesta por la financiación privada (PFI, según sus siglas en inglés), una fórmula procedente de Inglaterra, que ampara la colaboración entre la Administración y las empresas.

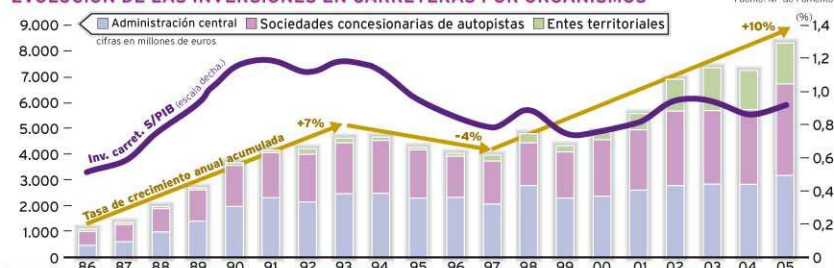
A pesar de que las constructoras españolas llevan 40 años realizando proyectos similares en el terreno de las infraestructuras, la fórmula de la CPP (colaboración público-privada) está tomando cada vez mayor auge en el país, gracias a su uso en iniciativas de carácter social promovidas por las comunidades autónomas. Se estima que diversos gobiernos regionales han comprometido a través de esta fórmula unos 2.700 millones de euros, con la idea de poner en pie una veintena de hospitales.

El ejemplo de Madrid y Cataluña.

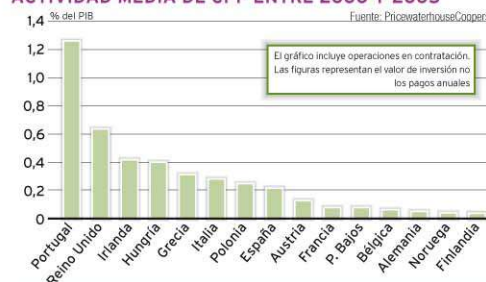
Pese a la tradición concesional en España, el concepto de la PFI, con el que guarda muchas similitudes, era muy poco conocido hace cuatro años en España. El ejemplo británico propició el desarrollo exponencial de esta fórmula, que calando primero en Madrid y Cataluña, se ha extendido ya a toda España. En la actualidad, los ejecutivos de Castilla-La Mancha, Castilla y León, Galicia y las Baleares están desarrollando proyectos de cooperación público-privada.

Pese a su rápido desarrollo, la PFI aún está en mantillas. Francis-

EVOLUCION DE LAS INVERSIONES EN CARRETERAS POR ORGANISMOS



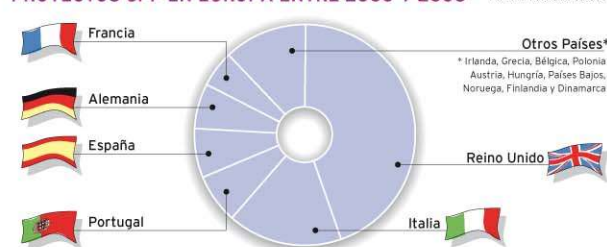
ACTIVIDAD MEDIA DE CPP ENTRE 2000 Y 2005



ORIGEN DE LA FINANCIACION DE LA INVERSION EN INFRAESTRUCTURAS DEL TRANSPORTE



PROYECTOS CPP EN EUROPA ENTRE 2000 Y 2006



Mercado en auge.

España es uno de los países más destacados en número de proyectos de CPP, aunque su peso respecto al PIB revela un amplio margen de crecimiento para esta modalidad en un futuro cercano.

co Vázquez, presidente de la consultora 3G Office, calcula que en España sólo responde al perfil de financiación privada entre un 5% y un 10% de los contratos licitados, frente a la casi totalidad de los registrados en Reino Unido.

A la vista de la escasa penetración de esta fórmula, pese al interés que suscita entre las adminis-

traciones y la iniciativa privada, los expertos coinciden en augurar un fuerte crecimiento para los próximos años, sobre todo teniendo en cuenta la tendencia inversora de las administraciones regionales y locales, en los últimos años.

Frente a los grandes proyectos, como infraestructuras de transporte, hospitales o cárceles, Pedro Dubié,

portavoz de AEDIP, la patronal de empresas de dirección integrada de proyecto, confía en que las corporaciones locales se destapan en los próximos años como impulsoras de esta fórmula: "En Reino Unido ya no se usa el modelo PPP para una carretera, sino que son los ayuntamientos los que implantan la financiación privada en escuelas", expli-

Medio: Negocio Inmobiliario

Sección: Informe de la semana

Temática: Las dotaciones sociales impulsan los proyectos público-privados en España

negocio INMOBILIARIO
29 marzo 2007

INFORME de la SEMANA 11



Proyección infográfica del vestíbulo del futuro Hospital de Majadahonda (Madrid), adjudicado por 30 años a Dragados, Sufi y Bovis Lend Lease.

El PFI toma posiciones en cárceles y juzgados, pese a no tener 'padrino'

La financiación pública está consolidándose como figura de referencia en la construcción de hospitales, pero esta fórmula ha sobrepasado los límites de la actividad sanitaria para aplicarse a la gestión de centros penitenciarios y judiciales. GISA, la empresa pública de la Generalitat catalana, está abriendo camino al confiar a Ferrovial la gestión de la prisión de Els Iledoners por 93,5 millones de euros.

El contrato del Gobierno catalán supone la primera experiencia en España de gestión integral de un centro penitenciario por parte de una empresa privada. La concesión de este servicio pone de manifiesto la vitalidad de la financiación privada, a pesar de no contar con

un valedor en nuestro país. En este sentido, Rafael Gómez de la Serna, del despacho de abogados Lexland, afirma que "se echa de menos una entidad pública al estilo del Private Finance Initiative del Reino Unido o de la Netherlands Financial Sector Development Exchange holandesa.

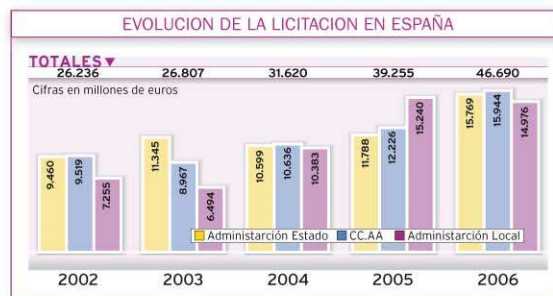
Estas entidades se dedican en exclusiva a encauzar las iniciativas de colaboración público-privadas y de proponer reformas normativas que faciliten el desarrollo de la fórmula. Sin embargo, estos organismos no tienen parangón en España, ya que "implicaría más control y regulación del papel de cada una de las partes y eso es algo que no interesa a los

poderes públicos", asegura De la Serna, quien concluye que "sin embargo, se acabará imponiendo la necesidad de constituir un órgano regulador para gestionar estas actividades y atraer inversiones internacionales".

La propia industria de la construcción está muy interesada en la regulación de todos los aspectos de un campo que entra en las estrategias de la mayoría de las compañías. De hecho, en un estudio realizado entre las firmas de diversos países, éstas opinaban que la buena racha que atravesaron las constructoras inglesas a principios de esta década (con crecimiento por encima del 8%) debía mucho al desarrollo y licitación de contratos de la PFI.

ca. Para Alberto de Frutos, director general de Bovis Lend Lease, sin embargo, "aún queda mucho camino que recorrer en las comunidades autónomas antes de pasar el testigo a las corporaciones locales".

Sea cual sea el principal promotor de la colaboración público-privada, todos los entrevistados por este periódico coinciden al señalar las grandes expectativas de esta fórmula. Así, los representantes del *project management* certifican el avance de esta actividad. Javier García Monsalve, uno de los fundadores de AEDIP, afirma que el sector público ha duplicado en menos de un año su peso en la facturación de las empresas de dirección integrada de proyecto, pasando del 6% al 13%. Alberto de Frutos, de Bovis Lend Lease, espera que el PFI suponga el 24% de la cifra de negocio de la filial española, en 2008. La cifra estaría aún lejos del 50% que facturaría en este campo la matriz inglesa



en el país considerado cuna de la financiación privada.

Riesgos en la gestión. Las empresas que han apostado fuerte por el PFI en España son las grandes constructoras, que han visto en este campo una forma de reducir el carácter cíclico del negocio, asegurándose el cobro de cánones anuales

durante periodos de tiempo de 20 o 30 años. Sin embargo, la cuantía de estos ingresos varía en función de la calidad del servicio prestado. Esta característica ha sido señalada por diversas voces del sector como el talón de Aquiles de la PFI, ya que las penalizaciones económicas pueden hacer de un contrato a priori ventajoso, una sangría de dinero.

Francisco Vázquez, de 3G Office, calcula que los costes de construcción de una dotación social son sólo el 15% de la inversión total, mientras que el resto va dedicado a la explotación de la misma.

Las grandes constructoras están reforzando sus filiales de concesiones para mejorar la gestión de infraestructuras (*facility management*). "Muchas de ellas tenían empresas de limpieza y servicios, pero esto no es suficiente", afirman desde el sector, al tiempo que aconsejan la concesión de los grandes contratos a consorcios equilibrados, en los que las constructoras se alíen con operadores especializados en gestión de dotaciones y con entidades financieras. Así, los elogios que ha suscitado la participación de las aseguradoras en los nuevos hospitales valencianos se transforma en reserva ante el destacado peso de las grandes constructoras en los contratos madrileños y catalanes.