

Martinsa enfosqueix la vall Fosca

La major suspensió de pagaments de la història d'una immobiliària espanyola posa en escac el futur de molts municipis que confiaven en els projectes pendents d'execució per dinamitzar la seva economia o per atraure nous habitants. A la vall Fosca, al Pallars Jussà, Martinsa-Fadesa hi té compromès un gran complex turístic que ara està en perill. Els ajuntaments estan en espera de rebre notícies de la immobiliària abans d'actuar.

El sector immobiliari fa temps que està contra les cordes. Des que s'ha dit adéu a l'increment insostenible dels preus, a l'allau d'operacions corporatives per fer més grans els gegants de la construcció i als àvids especuladors que en un tres i no res compraven i venien sobre plànol. El cercle viciós basat en els beneficis immediats i la màniga ampla del sistema financer, tant en preu com en concessió de crèdits, s'ha trencat. I s'ha cobrat moltes víctimes. Llanera, Grupo Lábaro, Cosmani, SEOP, Cresme, Alicer, Construcciones 2000 i la darrera i més sagnant, Martinsa-Fadesa.

El 15 de juliol passat, aquesta immobiliària cotitzada amb seu social a la Corunya presentava una sol·licitud de concurs voluntari de creditors (antiga suspensió de pagaments) davant dels greus problemes de liquiditat financera que travessa l'empresa. Amb Fernando Martín —expresident del Real Madrid— al capdavant, Martinsa-Fadesa té un patrimoni immobiliari valorat en uns 14.800 milions d'euros i actualment suporta un deute de 5.100 milions, amb una plantilla de 880 treballadors. D'entrada, el 25 % de la plantilla ja s'ha vist afectat per un expedient de regulació d'ocupació. A banda, es calcula que entre dos i quatre mil treballadors més d'empreses subcontractades es podrien veure afectats.

En conèixer la presentació de suspen-

síó de pagaments, l'executiu espanyol va sortir al pas marcant distància i reiterant que "no interviendria" en aquest procés. "Resulta molt difícil justificar l'ús de diners procedents d'impostos per ajudar empreses amb mala sort", va afirmar el vicepresident econòmic, Pedro Solbes. Així mateix, va recordar que ja es va intentar donar "un cop de mà" a Martinsa-Fadesa a través d'un crèdit de l'Institut de Crèdit Oficial, cosa que no va ser possible perquè no

tenia cap inversió que justificués l'ajuda d'aquest organisme.

No obstant això, la ministra d'Habitatge, Beatriz Corredor, va explicar que el govern espanyol estudia la possibilitat de comprar sòl a promotores i immobiliàries en situacions complexes per construir habitatge de protecció oficial i de passada dotar de líquid les companyies del sector per tal que puguin acabar les obres compromeses i no perjudicar els clients en la mesura del possible.

La vall Fosca, empantanegada.

Martinsa-Fadesa té projectes en marxa arreu de l'estat, i als Països Catalans alguns han quedat ben enfangats. El cas més espectacular, per la seva magnitud i ubicació, és el que es desenvolupa a la vall Fosca, a la Torre de Cabdella (Pallars Jussà).

El complex lúdic i turístic preveu la construcció d'una estació d'esquí i d'un complex annex amb amb diversos hotels, un camp de golf, una zona de restaurants i botigues, un centre de convencions i un complex residencial de 1.085 pisos i dúplexs. A data d'avui,



AJUNTAMENT DE LA TORRE DE CABDELLA

Martinsa-Fadesa té milers d'habitatges arreu de l'estat a mig fer. Alguns ni tan sols tenen permís d'edificació. A la vall Fosca només s'han construït noranta-nou habitatges i, si bé les obres segueixen, el ritme de treball és mínim. L'Ajuntament de la Torre de Cabdella desconeix els plans de l'empresa pel que fa a aquest complex turístic.

només s'han acabat els primers noranta-nou habitatges, l'estació d'esquí està en construcció i el camp de golf està parcialment en servei. La resta del complex està encara per iniciar.

Com la resta de municipis on Martinsa-Fadesa té interessos immobiliaris en marxa, l'Ajuntament de la Torre de Cabdella no ha rebut encara cap explicació per part de l'empresa, i resta en espera d'informacions definitives sobre el futur del complex. "Els nostres assessors estan treballant per si cal emprendre accions legals quant a les diferents relacions entre l'Ajuntament de la Torre de Cabdella i l'entitat municipal descentralitzada d'Espui amb l'empresa", explica el consistori en un comunicat. De fet, les obres a la vall Fosca s'havien alentit en els darrers mesos per problemes econòmics de la promotora, però no es van aturar en cap moment.

Martinsa també té un projecte important a l'Aldea (Baix Ebre). Hi té projectats un miler d'habitatges al complex El Mirador de l'Ebre, que ja està en marxa. A l'Hospitalet de Llobregat, les torres d'habitatges i comerç d'alt nivell a tocar de la plaça d'Europa estan pràcticament acabades, però darrerament s'ha alentit el ritme de treball a l'obra. A la pàgina web de l'empresa encara apareixen cinquanta-sis pisos en venda, amb preus que oscil·len entre 550.000 i 985.000 euros

L'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat, igual que el de la Torre de Cabdella, no actuarà fins que tingui de primera mà tota la informació sobre la fallida i les seves conseqüències. Al municipi costaner de Sitges, la meitat dels trenta-quatre habitatges de luxe projectats estaran enllestits a finals d'any. A Terrassa, la constructora també té 226 pisos a mig fer.

Polèmiques al País Valencià. En aquest cas, Martinsa-Fadesa s'ha sumat a la llarga llista de constructores i promotores que han sucumbit a les restriccions financeres. L'empresa de Fernando Martín tenia en projecte en territori valencià la construcció de prop de 1.600 habitatges en tres promocions, a les poblacions d'Alberic (Ribera Alta), la Pobla de Vallbona (Camp de Túria) i Pego (Marina Alta). En aquest darrer

municipi, el projecte immobiliari ha estat envoltat de polèmica ja sobre plànol, en ubicar-se a molt poca distància del parc natural de la Marjal Pego-Oliva. El projecte va ser definitivament aprovat durant el mandat de Carlos Pasqual –alcalde condemnat a sis anys de presó per un delictes mediambiental contra aquest espai natural, la major pena interposada mai contra un càrrec públic per un delictes d'aquesta mena– i contemplava l'edificació de 1.500 habitatges. A dia d'avui, només se n'ha iniciat la construcció d'un centenar, si bé l'actual alcalde de Pego, Carmelo Ortolà, ha assegurat que confia que Martinsa acabi els dos-cents cinquanta habitatges contemplats en la primera fase. El 70 % de terrenys restants ja han estat venuts.

Una segona promoció que l'empresa tenia a la Pobla de Vallbona teòricament hauria d'estar enllestida a finals de 2009. Es tracta de l'urbanització Vistacalderona, amb 470 habitatges unifamiliars, dels quals ja se n'han iniciat tres-cents. Ara bé, tot i que les cases estan acabades, l'ajuntament no els ha donat la cèdula d'habitabilitat perquè la urbanització no disposa de carretera d'accés o d'electricitat, serveis que, d'acord amb el projecte, corrien a càrrec de l'empresa promotora. De moment, una cinquantena de famílies ja han entrat a viure-hi. Disposen de llum gràcies als generadors de les empreses subcontractades.

Més estressant resulta encara la situació d'aquells particulars que es van interessar per la promoció de Martinsa-Fadesa a Alberic. Allí, la promotora tenia prevista la construcció de quatre habitatges des del 2006. I tot i que els compradors han pagat escrupolosament les quotes del contracte de compravenda, el solar no té ni tan sols llicència d'edificació. Ara, els particulars han demandat l'empresa.

A les Illes Balears, la presència de Martinsa-Fadesa és molt menor. Hi ha però, una promoció d'habitatges familiars amb les seves sigles. Es troba a la urbanització de Son Gual, a quinze quilòmetres de l'aeroport de Son Sant Joan, sota el nom de Residencial Sa Marina.

Previsions optimistes per a clients. Des de la immobiliària, un portaveu va explicar que "la voluntat



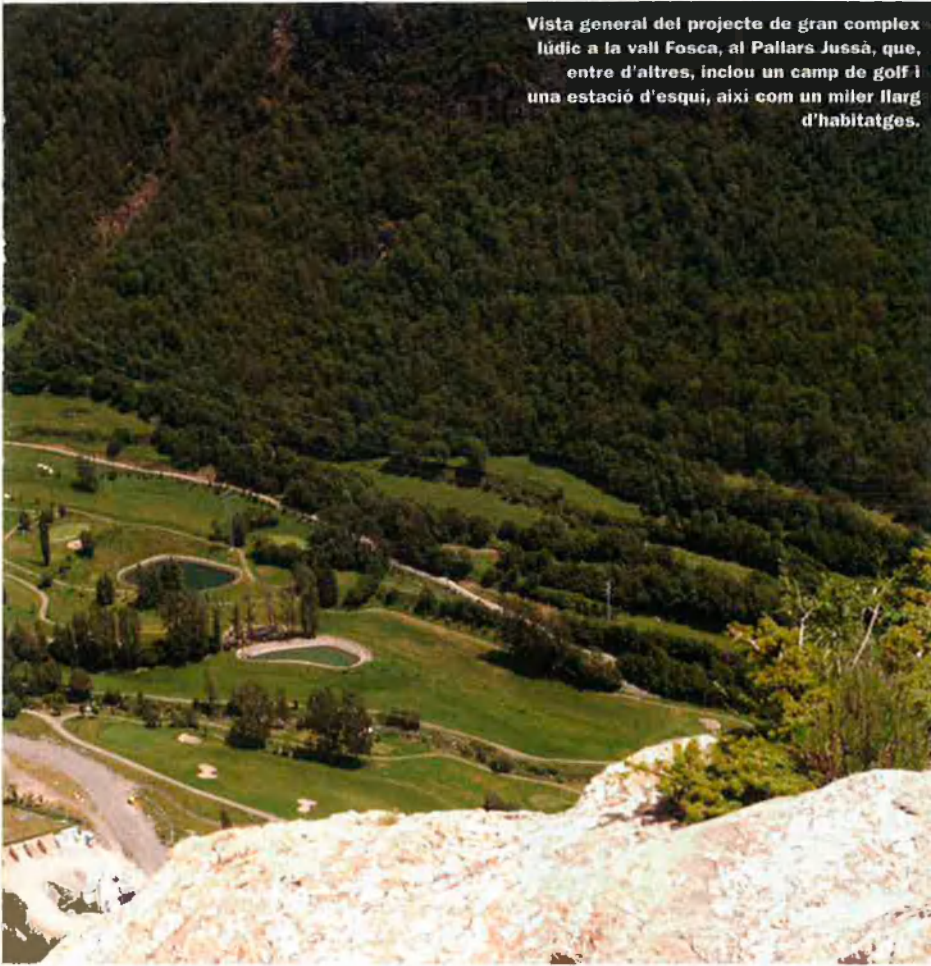
AJUNTAMENT DE LA TORRE DE CABDELLA

de l'empresa és seguir endavant amb la construcció de tots els habitatges pendents", tot i que qui decidirà el destí d'aquestes obres serà un jutge: "un concurs de creditors permet la continuació de l'activitat de la companyia, i el nostre objectiu és mantenir els compromisos amb els clients. Quan el jutge estableixi les condicions del concurs veurem què passa amb els projectes."

En tot cas, des de Martinsa-Fadesa descarten que aquesta situació pugui afectar alguna de les filials a través de les quals la promotora espanyola té presència exterior a Portugal, el Marroc, Romania, Polònia, França, Bulgària, Mèxic, la República Dominicana, la República Txeca, Eslovàquia, Hongria, el Regne Unit, Irlanda i Alemanya.

En espera del que digui la justícia, el que sembla clar és que les úniques obres que tenen futur són aquelles que estiguin a més de mitja execució, perquè en aquest cas és quan a la promotora li resulta més rendible acabar l'obra

Vista general del projecte de gran complex lúdic a la vall Fosca, al Pallars Jussà, que, entre d'altres, inclou un camp de golf i una estació d'esqui, així com un miler llarg d'habitatges.



Les caixes d'estalvi, ben enfangades pel totxo

El grup promotor que presideix Fernando Martín va presentar la suspensió de pagaments amb un deute de 6.200 milions d'euros, la major part contret amb entitats financeres. En el rànquing de creditors, La Caixa figura en segona posició, només superada per Caja Madrid, amb 627,5 milions d'euros. Caixa Catalunya ocupa el cinquè lloc, amb tres-cents milions. Més endarrere hi ha Caixa de Sabadell (57,7), la Caixa de Manresa (2,5) i la Caixa de Tarragona (1,1). Al País Valencià, Bancaixa va entrar a Martinsa-Fadesa en el segon trimestre de 2007, en invertir una part de les plusvàlues obtingudes per la venda de la seva participació a Metrovacesa. A més, la caixa que presideix José Luis Olivas va concedir-li crèdits per valor de 280 milions d'euros. La Caja de Ahorros del Mediterráneo (CAM) té concedit un préstec a Martinsa per valor de cent milions d'euros. En total, les caixes suporten el 59 % del deute, mentre que els bancs n'acumulen el 23 % i la banca estrangera el 18 % restant. Pel que fa als bancs, el Banc Sabadell va concedir un crèdit de setanta-vuit milions d'euros, i el Banc de València una quantitat força menor.

La implicació de tantes caixes coincideix amb l'estratègia d'expansió d'aquestes entitats. Normalment, concedien préstecs als propietaris del sòl i als constructors posteriorment, per després subrogar-se el crèdit hipotecari dels clients.

que haver de compensar el client amb l'obligació de donar-li el doble de les quantitats aportades per avançat.

I si espera un pis de Martinsa?

Què passarà amb totes les persones que han comprat un pis a aquesta empresa o a d'altres que han fet fallida? Perdran la paga i senyal i tot el que hi hagin invertit? Com a molt, no podran gaudir del pis que esperaven, però no perdran ni un ral, perquè la llei garanteix la devolució de l'import lliurat més el sis per cent d'interès anual. De fet, les promotores també estan obligades a tenir una assegurança per poder tornar els imports que els clients els hagin avançat en cas de fallida o qualsevol altre problema.

Les associacions de consumidors recomanen als clients afectats que es posin en contacte amb l'administració concursal, un cop aquesta estigui constituïda. Abans, però, el jutge haurà de decretar si la suspensió de pagaments és procedent i autoritzar que s'iniciïn tots els tràmits.

Lamentablement, el cas de Martinsa-Fadesa no és l'únic. En els primers sis mesos del 2008, més de mil companyies, un 7,5 % més que el 2007, han presentat un concurs de creditors a tot l'estat. El 25 % d'aquestes empreses pertanyen al sector de la construcció i a les seves indústries auxiliars. Cal dir, d'altra banda, que, darrere d'aquest sector, hi ha hagut també el del comerç, amb dues-cents deu empreses en situació de suspensió de pagaments (un 19 % més que l'any passat), seguit de les institucions financeres, els serveis a empreses i les activitats immobiliàries, amb una xifra de 178 empreses afectades.

És fàcil constatar, doncs, que la principal immobiliària espanyola pel valor dels seus actius –10.800 milions d'euros– i per la seva cartera de terrenys –28,7 milions de metres quadrats–, amb prop de 173.000 habitatges, ja ha caigut. Es de preveure que l'efecte dominó sigui immediat, però s'ha de tenir en compte que la seva protecció és molt més elevada que la de les petites empreses del sector que ja han desaparegut definitivament.

Gemma Aguilera