



UN NEGOCI TÈRBOL DE MÉS DE 3000 MILIONS

Més orfes encara

El Col·legi de Xiquets Orfes de Sant Vicent passa, de fa temps, per una situació econòmica ruïnosa, motivada per una sèrie d'actuacions irregulars darrere de les quals hi ha la gestió de l'Arquebisbat de València.

S. Medela Pobo

El Col·legi Imperial de Xiquets Orfes de Sant Vicent Ferrer, de València, fundat en 1410 i considerat el més antic d'Europa en l'especialitat assistencial està arruïnat. ¿De quin manera un col·legi que compta entre el seu patrimoni amb un solar de 6.275 metres quadrats, sobre els quals s'assenten els sis cinemes ABC Park, Galerias Preciados, un bingo i un dels aparcaments més grans de la ciutat, es pot arruïnar?

Cal buscar-ne l'explicació en la firma, fa ara tretze anys, d'un contracte de cessió dels drets de superfície del solar a Sucespa (Sucesores de Pechuán, SA), les característiques del qual llancen alguna cosa més que un mar de dubtes sobre la gestió dels interessos del Col·legi, duta a terme per la Junta d'Administració, estatutàriament presidida pel degà de la catedral, nomenat per l'Arquebisbat.

Com a entitat benèfic-docent, el Col·legi és regit per una Junta d'Administració, composta pels representants del Capítol Metropolità (presi-



JORDI VICENT

Dalt, instal·lacions del Col·legi a Benaixeve. Baix, construccions sobre el solar a València.

dent i màxim responsable de la Junta), el Col·legi de Notaris, l'Associació d'Ex-col·legials, l'Ajuntament de València i la Diputació. Això, que es fa per a «salvaguardar el patrimoni i els objectius de tota fundació», no ha servit, malgrat tot, en el cas del Col·legi Imperial.

L'any passat, el Col·legi devia més de 150 milions de pessetes, les noves instal·lacions de Benaixeve es trobaven paralitzades, i el nombre de xiquets orfes anava en franca disminució. No n'hi ha dades més recents per la senzilla raó que el Col·legi no en facilita, malgrat estar obligat, davant el departament de Relacions Institucionals de la Conselleria de Cultura.

La firma en 1972 del «contracte lleoní», com ha estat qualificat per tots els experts consultats, i com la realitat demostra, per la Junta del Col·legi presidida llavors pel canonge Josep Ferragud Camarasa, amb Emili Pechuan, accionista principal de Sucepsa i principal empresari cinematogràfic de València, presenta una sèrie d'irregularitats, de les quals els desprenen greus responsabilitats civils, que demanen una ràpida intervenció dels poders públics, alguns dels quals hi estan directament implicats.

El contracte exigia, per a ser efectiu, l'aprovació del Ministeri d'Edu-

cació i Ciència (MEC), llavors competent en la matèria i, curiosament, la va obtenir, si bé el contracte que van enviar al MEC contenia moltes modificacions respecte al text que prèviament havien firmat les dues parts, fins al punt que es pot parlar de dos contractes distints i que això n'implique la nul·litat.

Aquest punt és tan clar que l'Ajuntament i la Diputació han manifestat, en algun moment, el «suport moral i material» al Col·legi, per a dur a terme «la revisió del contracte», que, lluny d'«assegurar la supervivència de la institució» —tal com el qui era llavors president, Josep Ferragud, assegurava al MEC—, de fet l'amenaça.

Ni el representant actual de l'Ajuntament, el regidor d'Educació, Francesc Martí, ni el diputat provincial que fins fa pocs dies s'ocupava d'afers educatius, Fernando Millán, no acudien ja a les reunions de la Junta del Col·legi, veient que no podien fer-hi res, per trobar-se en inferioritat numèrica.

Un contracte lleoní

Però, anem per parts. En 1971, Emili Pechuan Porres, administrador general de Sucepsa, es posa en contacte amb la Junta del Col·legi. Des del primer moment, el tipus de relació contractual que es negocia és el de «cessió del dret de superfície». Aquesta modalitat suposava la cessió del solar per cinquanta anys, a canvi

d'un «lloguer» o cànon, i la reversió dels immobles construïts del «superficiari» (Sucepsa) al Col·legi, passat el període de cessió.

El 21 de febrer de 1972, les dues parts firmen un contracte pel qual el Col·legi percebrà 34 milions de pessetes durant els quatre anys de transició previs a l'entrada en vigor del contracte, període després del qual passarà a cobrar 12 milions anuals, que s'incrementaran cada cinc anys, d'acord amb la meitat de l'increment del cost de la vida, els tres primers quinquennis, el 70 per cent, els tres següents, i només al 100 per cent la resta.

Pel que fa a l'«equitat» del contracte, només cal mirar-ne els resultats, però algunes dades addicionals serviran per a situar el desequilibri en el punt exacte. En els 6.275 metres quadrats que té el solar, s'ha construït sis plantes i quatre soterranis, amb un total aproximat de 60.000 m² edificats. Per això, el Col·legi cobrava 12 milions a l'any, la qual cosa significa que s'havia valorat el metre de solar en 1.912,35 pessetes, quan el valor en renda del metre quadrat edificat de l'època era de 4.200 pessetes. El mateix Pechuan valora en més la propietat, quan situa el lloguer de la sala de bingo allí instal·lada a nom del Col·legi, i que ell regenta a través d'Isval, en 7.200.000 pessetes, xifra que, dividida per 897 m² que té el local, resulta a 8.026,75 pessetes el metre.



JORDI VICENT

Pel que fa a la raó que es podria esgrimir, és a dir, la posterior reversió dels edificis al Col·legi, aquesta es podria produir, per les peculiars clàusules pactades, dins de cent anys o més i, llavors, serien probablement una runa.

Dos contractes distints

Curiosament, van enviar al MEC, per a l'aprovació preceptiva, un contracte les clàusules del qual diferien enormement de les firmades en realitat. Així, s'hi deia que el cànon era de 3 milions, en lloc de 12. És a dir, que les clàusules econòmiques eren la quart part de les vigents. En l'escrit d'al·legacions firmat per canonge Josep Ferragud, que acompanyava aquest «fals contracte», l'eclesiàstic assegurava que així es resolvia la situació econòmica del Col·legi «de present i de futur», i que el finançament de les noves instal·lacions a Benaixeve «només pot estar assegurat en base a la contractació aconseguida».

Poc després, el MEC va concedir-ne l'aprovació, però desconeixia, a més del que hem esmentat, l'existència en el de contracte privat en vigor

de clàusules com la que assenyala que «modifiquen amb efectes novatoris, pel que fa a allò que en discrepe, el contingut de l'escriptura pública aprovada pel Ministeri». És a dir, que s'atén allò que diu el contracte no enviat al MEC.

Tot seguit hi hagué un canvi continu de clàusules i de firmants, que no feien sinó millorar les condicions pactades per a Pechuan, sense que el Col·legi obtingués cap mena de contraprestacions, amb l'aparent benefici de la Junta.

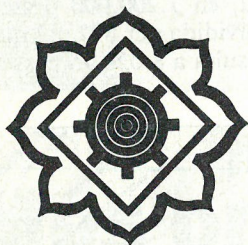
Així es canvià successivament el nom del beneficiari del dret de superfície, que primitivament era Sucepsa, després el mateix Pechuan i, per últim, Fapemar, SA, empresa en la qual és majoritari el mateix home de negocis i que es constituí en 1976 amb un capital social de cinc milions de pessetes. Tot això sense que el Col·legi en rebés cap compensació i sense que Hisenda en tingués coneixement, ni tampoc el MEC.

Pechuan, a més, obtingué la possibilitat, no prevista en el contracte primitiu, d'hipotecar els edificis, cosa que féu davant la Caixa d'Estalvis de València, el 15 de juny de 1978, per

valor de 100 milions de pessetes. Obtingué també el dret de templeig i re-tracte, allargà el període de cessió del solar en vint-i-cinc anys més i, sobretot, obtingué la possibilitat de cedir part dels drets de superfície a un tercer.

D'aquesta manera, Pechuan, sense que el Col·legi hi digués res, va cedir, sense autorització ministerial, dos terços del solar a Galerías Preciados, amb la particularitat que els grans magatzems paguen al Col·legi com si tinguessen tres quartes parts del solar, i en tenen en realitat dos terços. En lloc de pagar Fapemar el 32,16 per cent que li correspondria, paga el 25 per cent, amb l'estalvi consegüent, que al cap de l'any suposa 1.300.000 pessetes, i que cal multiplicar pels setanta-cinc anys de durada de la cessió, amb un resultat de 97,5 milions de pessetes.

Tanmateix, aquest fet, que pot considerar-se com a «comissió» per la cessió a Galerías, no és l'única contraprestació que Pechuan obté, ja que l'explotació de l'aparcament dels grans magatzems està en mans d'una empresa on el mateix Pechuan és majoritari.



**Centre
Carles Salvador**

CATALÀ PER CORRESPONDÈNCIA

**CURSOS DE LLENGUA (recomanable per a
oposicions, cursos, etc)**

Nivells:

- **Iniciació (10 unitats)**
- **Bàsic (25 unitats)**
- **Progressiu (10 unitats)**
- **Preparació per a l'obtenció del
títol de professor**

**GEOGRAFIA I HISTÒRIA DEL PAÍS VALENCIÀ
(20 unitats)**

ECONOMIA DEL PAÍS VALENCIÀ (11 unitats)

CENTRE CARLES SALVADOR
Apartat de Correus 941
46080-VALÈNCIA

El cànon que el Col·legi percebia no cobria, llavors, ni el 50 per cent del pressupost (vora 42 milions), i resultat exacta.

El cànon que el Col·legi percebia no cobria, llavors, ni el 50 per cent del pressupost (vora 42 milions), i primer escrit enviat el MEC, no havia resultat exacta.

Silenciar com siga

de l'operació. No que es féien participis i còmplices a ser clar que el contracte era clara-ment lesiu per als seus interessos, si- enganyant el MEC i quan començava dir res, quan claríssimament s'estava i la seua Junta, no sols seguien sense dels pactes amb Galerías. I el Col·legi en escriptura pública el compliment major, perquè Pechuan no garantia ni addicional al Col·legi, i si un risc ment a Galerías suposats cap benefi- cions havien empijorats o es mante- milions), quan en realitat les condi- tat multiplicats per quatre (de 3 a 12 l'escriptura pública, els quals han es- avançatge notori) per al Col·legi, «ja MEC, han estat formalitzats «amb

Els nous pactes, s'assegurava al MEC, han estat formalitzats «amb avançatge notori) per al Col·legi, «ja MEC, han estat formalitzats «amb major, perquè Pechuan no garantia ni addicional al Col·legi, i si un risc ment a Galerías suposats cap benefi- cions havien empijorats o es mante- milions), quan en realitat les condi- tat multiplicats per quatre (de 3 a 12 l'escriptura pública, els quals han es- avançatge notori) per al Col·legi, «ja MEC, han estat formalitzats «amb

La firma d'aquest contracte doble amb Fapemar i Galerías no meresque la inscripció en el registre i calgué ins- tar nova autorització al MEC. En aquesta segona petició, es va jugar amb les comparacions respecte al contracte anterior aprovat pel MEC, que no havia entrat, repetim-ho, en vigor. En l'escrit es parlava d'un re- partiment equitatiu d'avantatges per a les parts, i d'una millora substan- cial sobre les anteriors condicions.

Un negoci de 3.000 milions

En càlculs moderats, l'ingrés diari de l'aparcarament no baixa de 150.000 pessetes: 54 milions a l'any, i 4.000 al cap de setanta-cinc anys. Atés que els beneficis d'un aparcarament solen ser d'un 70 per cent, i que no hi ha des- peses d'amortització dels locals, ja arribar a 2.835 milions mes.

bastia Simon, i de la Diputació, re- d'Ex-col·legials, representats per Se- amb l'ampli suport de l'Associació el 12 de gener de 1982. Comptava crits adreçats a Pechuan i a Galerías, tribunals. En són testimoni dos es- Col·legi, estava disposat a anar als dia al lloc en els cinc segles que té el Lluch, primer ex-col·legial que acce- n'era president, Ramon Robres situació que durà ben poc. El qui majoritaris els membres «sensats», Era l'època en què a la Junta eren als tribunals.

Després d'enviar escrits a Pechuan i a Galerías, s'arriba a insinuar, davant la falta de disposició que mostren per a negociar, la possibilitat de recórrer escrit al MEC en què manifestava la doctor Josep Ferragud, dirigia un contracte amb Pechuan, el canonge Junta, responsable de la firma del Només en 1980 el president de la

almoïna», i es cometa una irregulari- tat més.

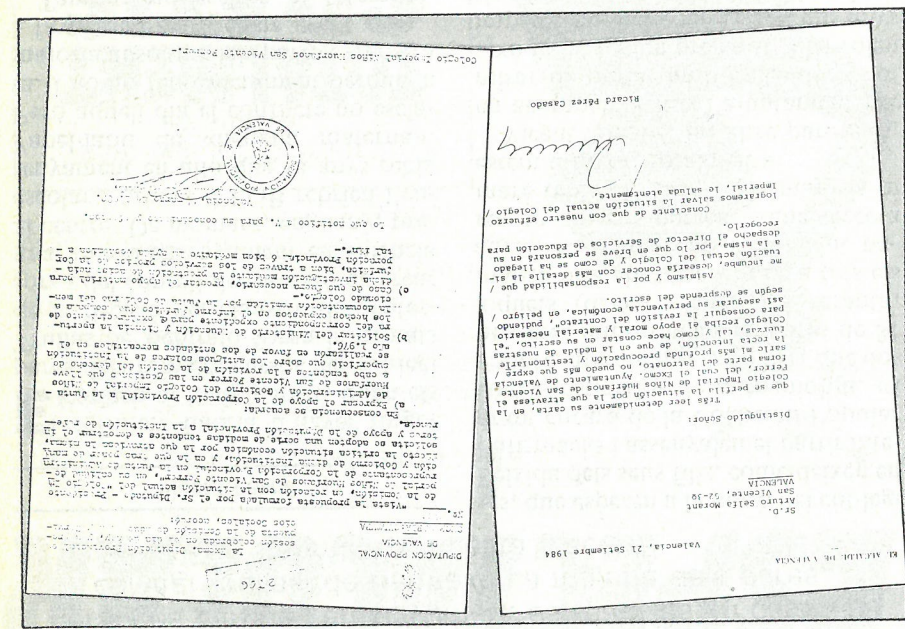
Una Junta refeta

A partir de 1981, alguns dels mem- bres de la Junta, apressats per l'alar- mant situació econòmica, comencen a qüestionar la validesa del contracte que «una autorització aconseguida així (del MEC), és a dir, amb engany, queda afectada de vici de nul·litat».

disconformitat amb la situació. □ cesc Martí, ha manifestat per escrit la representant de l'Ajuntament, Fran- ell president. Fins ara, només el nou Sens dubte, no per al Col·legi que més favorables».

tu canviar el rumb, ajudats per vents la Junta) i manifestava que «és oport- en un 60 per cent (3 nous de 5 que té tuelx un dels partidaris de la revisió, carta de maig de 1984 en que es desti- tud, els valora Mengual Sendra, en Junta, per a artibar a tal canvi d'acti- Els canvis experimentats per la 1982, nomenàs un altre representant. conseqüència de les eleccions de l'Afer abans que l'Ajuntament, com a aconseguides i es disposa a tancar la Junta, les escasses concessions firma, amb el suport majoritari de gual Sendra, degà de la catedral, sembla disposat a dur endavant la qüestió, prompte canvi d'opinió i

Si bé en un primer moment Men- Margarit quedà en solitari. assessor jurídic de la Junta anterior i partidari també de la revisió. Oïtra col·legials, que canviaren de repre- dent fou substituït, es dividí els ex- ris de revisar el contracte. El presi-



presentada per Oïtra Margarit, que va aconseguir que el ple d'11 de març de 1982 manifestàs per unanimitat el suport a la Junta i a les seues reivin- dacions. Però, Robres fou substituït pel Capítol Catedral i Josep Mengual Sendra passà a ocupar la presidència de la Junta, on és encara. Cal subratllar igualment els es- trans mechanisms pels quals anaren desaparèixer de la Junta els partida-

com que era l'única font d'ingressos l'enduentament. Llavors, l'amortiza- ción de préstecs i el pagament d'int- ressos era de més de 12 milions, amb la qual cosa excedia àmpliament el li- mit establert pel Ministeri, que és del 30 per cent dels ingressos ordinaris, i aquestes es calculaven en 35,5 milions. Tornava, doncs, la imatge clàssica del «xiquet de Sant Vicent demanant