

SANT JOAN SERÀ CALIFÒRNIA

La costa de la KIO

El capital kuwaitià penetra implacablement als Països Catalans. Els negocis multimilionaris en la nostra costa són el seu darrer caprici. La KIO podria invertir, via immobiliària, 50.000 milions en la construcció, en la platja de Sant Joan d'Alacant, del complex urbà més gran de tot el Mediterrani.

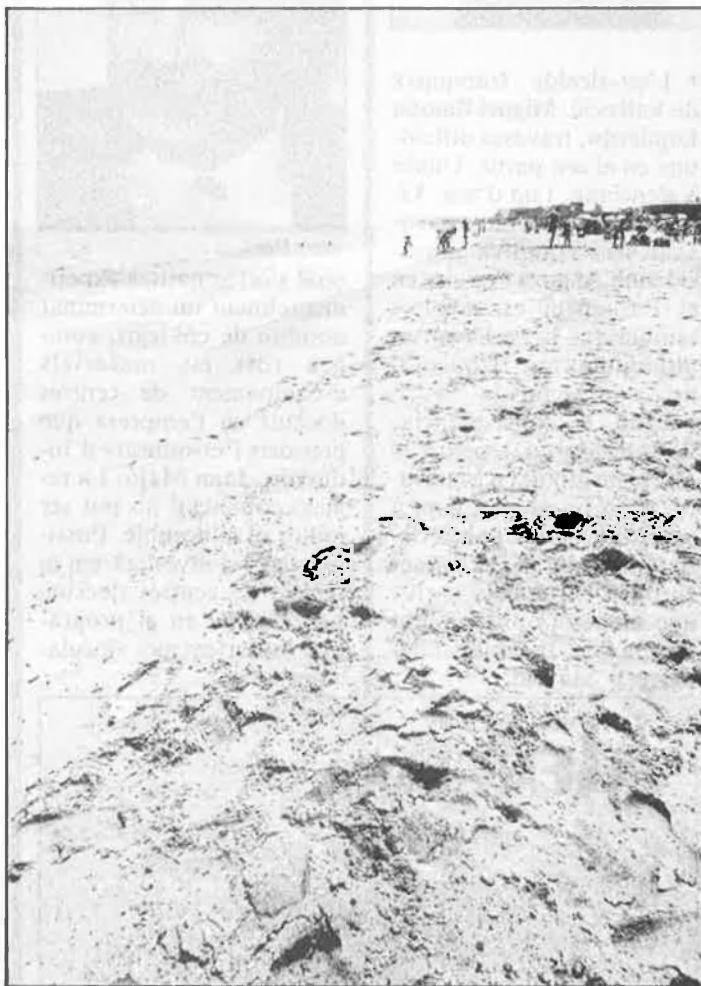
Ismael L. Belda

En joc hi ha fins a un quart de bilió, quasi la meitat del pressupost del Ministeri de Defensa. El còmput total que podria gastar-se la KIO (**Kuwait Investment Office**), si arribara a un acord amb la Caixa d'Estalvis d'Alacant i Múrcia (CAAM) i altres propietaris, per a poder actuar urbanísticament en la costa nord d'Alacant. A la platja de Sant Joan, delícia estival del turisme plurinacional.

La CAAM és propietària en majoria de l'enorme solar. Exactament 1.600.000 m² pertanyen a la caixa que ara busca desesperadament la seua Susan estrangera per formar societat i llançar-se a la batalla i fer lluir el seu territori.

El projecte és ambiciós i superb: des d'un palau de congressos i exposicions fins a un pavelló de fires, un camp de golf de més de mig milió de metres quadrats i un altre de tir, un teatre-auditori, un càmping, un parc aquàtic, un altre d'atraccions, una piscina olímpica i un polisportiu. Sense comptar un zoològic, una pista hípica, un recinte botànic i d'altres fantasies arquitectòniques que multiplicaran per mil l'actual demografia de l'indret.

Només en places hoteleres, el macro-complex que s'acosta podrà allotjar en un any tota la ciutat de València. Més de tres milions de persones podran dormir-hi, estiuejar-hi o simplement reunir-s'hi, gràcies a les deu mil places d'hostalats diari que s'hi oferiran. Un



Platja de Sant Joan, un mos molt abellidor.

hotel amb tres mil *suites* ja ha replegat la seua llicència d'obres.

Torres, bungalows, apartaments, xalats i tendes de campanya formaran en aquest pelat paisatge l'Alacant de les galàxies. La vila olímpica que totes les ciutats persegueixen per al 92. El cost natural i nacional ja serà una altra cançó.

Moros i cristians

Japonesos, noruecs, francesos i algerians s'han posat, en aquests mesos,

en contacte amb la CAAM o l'Ajuntament d'Alacant per interessar-se pel projecte monstre i brindar ofertes de superluxe. Dels 250.000 milions de pessetes que es podrien fer servir globalment en el conjunt dels terrenys, la cinquena part ja ha estat mostrada a la caixa pels emissaris de la mitja lluna. La KIO no ha vingut en persona. Ha enviat els seus socis d'**Explosivos Rio-Tinto (ERT)**, empresa que hi participa i que, des de la seua seu central a

Londres, KIO dirigeix ací gràcies al seu senyor de ferro a l'Estat espanyol, **Javier de la Rosa**.

ERT proposava plenes facilitats per als promotors locals a canvi del control absolut del projecte. Però no vingué sola. Paral·lelament féu també la seua aparició l'oferta de **Construcciones y Contratas (Conycon)** societat igualment participada per la poderosa KIO, també nous emperadors del *holding* paperaire **Torras Hostench**, de **Cros**, dels bancs Central, Vizcaya, Bilbao, Zaragoza i del Banesto de **Mario Conde** i **Rafael Abelló**.

Ser socis de la CAAM o accedir als arximilionaris permisos de construcció continua sent l'objectiu de l'oficina kuwaitiana, la participació de la qual en el macrocomplex de Sant Joan ningú no gosa desmentir. Ni el mateix alcalde. Els diners que KIO podria invertir en la platja d'Alacant són els mateixos que, en un principi, va gastar per penetrar en l'Estat espanyol: un quart de bilió de pessetes. Vint-i-cinc vol-

tes més del que pensa gastar-se a Sant Carles de la Ràpita per a una altra superurbanització. I deu més del que ja ha promès col·locar a Sant Joan. Però la KIO no ha estat sola.

Obras y Construcciones (Obrascón), també s'hi ha interessat. **Obrascón** és propietat del grup francès **Dumez**, ací **Dumez-Espana**, que va entrar amb contundència en la península després de comprar **FECSA** la també constructora **Copisa**.

Si KIO es mou cap al sector immobiliari, segons fonts internes, la potent

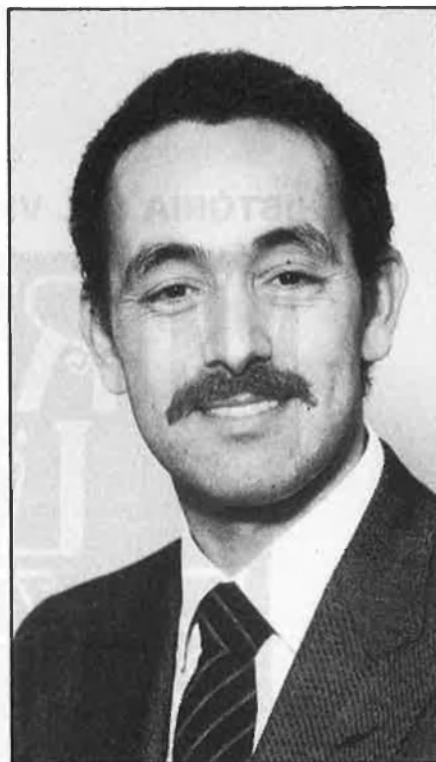
Dumez, la primera empresa del sector a França, ha actuat en els últims anys fonamentalment a Andalusia i Extremadura i ve ràpidament cap al País Valencià, després d'haver-se capbussat ja a Catalunya.

Dumez-Obrascón ha intervingut en la construcció de la presa de Riaño i en obres de la base naval de Rota. És autora de la ciutat de Khasm al Aan, a Aràbia Saudita, construirà més de 3.000 habitatges a Medea, Algèria, i com a grup immobiliari francès de capçalera canalitzarà el metro del Cairo i obrirà l'eurotúnel que ha d'unir el Regne Unit i l'Estat francès a través del canal de la Mànega.

Josep-Lluís Lassaleta, alcalde d'Ala-

cant, ha qualificat el projecte que acaricia la CAAM, la **KIO**, la **Dumez** i d'altres, com «el més important en la història de la ciutat i del Mediterrani». En FECIA, la patronal de la construcció, l'oposició a la participació dels empresaris àrabs i francesos ha estat rotunda. Almenys pel que fa al capítol promoció-construcció. Els amos de l'edificació meridional volen per a ells el projecte o, com a mínim, per als seus col·legues murcians.

La intenció de la caixa, segons FECIA, «és realitzar l'obra a través d'un període dilatat d'anys». El 1990 començaria a bramar el gran mastodont urbà que, per a impedir un fort *stock* en el mercat immobiliari, estaria dego-



Fuad Aled Kaffar, l'amo de la KIO d'Europa.

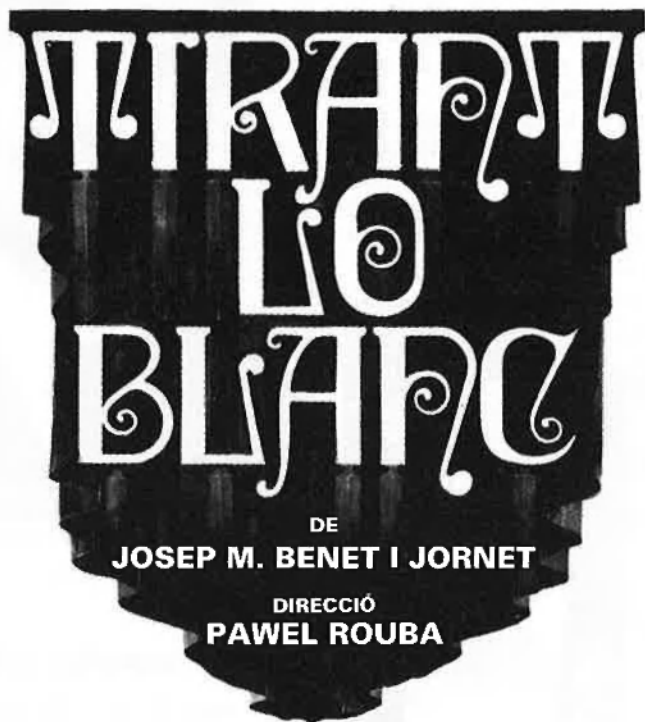
tant construccions a Sant Joan més enllà del 2005.

Primer complex d'Europa

El 1983, la CAAM va comprar 1.100.000 metres quadrats de terreny en la platja de Sant Joan a **Máximo Cajal**, actual ambaixador espanyol als EUA, i màxim negociador del tractat d'amistat Espanya-EUA, qui, al seu torn, l'havia heretat. En un «estudi d'existència del sòl i disponibilitat d'aquest en la platja de Sant Joan», els empresaris de FECIA assenyalaven referint-se a la caixa: «tenen en les seues mans més de les tres quartes parts del sòl edificable, cosa que els ha permès limitar-hi considerablement l'accés dels promotors d'hagitatges». La caixa va comprar encara més terreny.

«Aleshores ja vam plantejar la creació d'un nou Alacant», recorda **Ramón Jerez**, president de la Federació de Constructores Alacantins. Des de l'abril de 1983 les cartes, els estudis i els documents intercanviats entre FECIA i la CAAM van ser constants. La idea de construir massivament en la platja —«zona d'expansió del nucli urbà»— no es detingué. FECIA i CAAM, a tall fi, van obrir una comissió conjunta en què, per part empresarial, hi eren presents, a més de **Ramón Jerez**, **José Manuel Girona** i **Isabel Ferrer**, junt amb **José Antonio Martínez**, els més grans constructors en els últims quinze anys en aquesta costa, amb **Alicante Urbana**, **Akranova** i **Alinova**.

HISTÒRIA DEL VIRTUÓS CAVALLER




ROMEA
CENTRE DRAMÀTIC
DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA

COPRODUEIX:



CENTRE DRAMÀTIC
DE LA GENERALITAT
VALENCIANA

COL-LABORA:



Tots ells continuen construint a bon ritme actualment. En una platja que en el bienni 1972-73 va veure com desapareixien els petits xalets per deixar pas als immensos gratacels grisos.

«Si aconseguim la infraestructura necessària, ací crearem una petita Califòrnia», anuncia **Ramón Jerez**. «Mentre la Caixa s'òbriga a totes les iniciatives d'Alacant, independentment de qui siga el seu soci actual, participarem. De tota manera —apunta— la patronal està en contra que es tracte amb una multinacional. L'única condició clau que plantegem per a participar a fons en la primera fase és que no hi haja capital forà ni en el principi, per a la infraestructura, ni en la venda final dels habitatges».

El dirigent dels constructors espera «que la caixa no jugue a l'amiguisme, que hi haja possibilitats perquè tots puguem licitar per al desenvolupament d'aquest sòl». La lenta degradació de la naturalesa per la ferotgia de la invasió urbana sembla que el preocupa, «perquè podem anar contra el nostre propi creixement i acabar d'un colp amb la gallina dels ous d'or». Sap **Ramón Jerez**, però, «que una volta feta servir la primera línia de la costa, les terceres, quartes o cinquenes línies ja no tenen cap importància». Construir, doncs, cap a l'interior, és cosa fàcil.

L'especulació salvatge que ja ha començat i la possible aparició d'un complex de superèlit no agrada a l'empresari. «No ens farem responsables de les especulacions que puguen tenir lloc i tampoc no volem un macroprojecte de gent de diners».

La urbanització que envoltarà els polígons encara verges de Sant Joan creixerà, segons **Ramón Jerez**, «per a convertir-se en el primer complex d'Europa, el més fort del continent. Un fabulós projecte comparable fins i tot al de Parly-1 que el 1970 s'elevà en la zona de París-Versalles». Una ciutat flotant que avui és ja una extremitat de París i té dos milions d'habitants. «Serà l'Alacant del 92. Estarem en l'eix entre Sevilla i Barcelona i el món sencer podrà visitar-nos».

La indústria immobiliària és una màquina perfectament greixada que, en la costa meridional, assumeix el 66 per cent del conjunt que es construeix al País Valencià. Arriba a mobilitzar a l'any entre 60 i 80.000 milions de pesetes. El 72 per cent dels plans generals ja estan aprovats. Només a Torrevella són 5.000 els habitatges que anualment s'hi edifiquen. «I a més, es venen totes», diuen en FECIA.

En els plans dels constructors es quantificaven en 8.606 els habitatges a

KIO planta la tenda al delta de l'Ebre

Jordi Fortuny

Els terrenys d'una antiga fàbrica química de l'empresa Cros a Sant Carles de la Ràpita es convertiran en un gran complex turístic si l'ajuntament i els promotors es posen d'acord. Si és així, d'aquí a uns dies l'ajuntament anunciarà el detall d'aquesta inversió immobiliària, darrere de la qual hi hauria el grup kuwaitià KIO, actual accionista majoritari de la societat anònima Cros.

De moment, l'alcalde de Sant Carles, el convergent Josep P. Lleida, assegura que a l'ajuntament no s'ha rebut cap projecte ni cap sol·licitud de llicències d'obres. De fet, en aquests moments el projecte encara s'ha d'acabar de negociar entre l'empresa promotora —una immobiliària filial de Cros— i el municipi.

Els terrenys de l'antiga fàbrica estan qualificats com a urbanitzables en el planejament del municipi; la fàbrica es va tancar fa uns deu anys i fins ara no se'ls havia donat un destí definitiu. La decisió de convertir-los en zona d'allotjament turístic va ser conseqüència de la nova situació de Cros, després que a finals de l'estiu passat aquesta empresa va entrar en l'òrbita del grup KIO: els àrabs han programat inversions a l'Estat espanyol en els sectors químic i paperer, alimentari i immobiliari, i els diners que costin no seran cap obstacle si les inversions surten a compte.

Tot encaixa. La situació de Sant Carles, una població de 10.300 habitants al Montsià, a la costa de l'Ebre, és terreny adobat perquè les inversions turístiques prenguin una importància creixent, i això és el que van pensar els

assessors de KIO a Espanya en fer l'estudi de noves inversions. Un terreny de 15.000 metres quadrats, al costat de la carretera general i prop del mar, en una zona encara per treballar turísticament.

De passada, aquesta inversió els serveix als kuwaitians per forjar la imatge que des del primer dia que van arribar a l'Estat espanyol estan entossudits a vendre: el KIO ha vingut a quedar-se i no a especular i tocar el dos, com la majoria de l'opinió pública pensava. La construcció d'un hotel d'un miler d'habitacions i de cinc-centes habitacions unifamiliars, tot plegat per valor de 5.000 milions de pessetes, sembla que ha de ser una prova definitiva de bona voluntat, a més d'un negoci.

Les característiques del projecte configuren el complex com un conjunt d'alt standing, complement d'altres actuacions ja fetes o a punt de fer-se en la mateixa zona. L'Institut Català del Sòl —organisme dependent de la Generalitat de Catalunya— i l'ajuntament, per exemple, construiran un passeig marítim prop del solar on hi hauria l'hotel i les casetes construïdes per KIO.

D'altra banda, una promotora valenciana construirà 1.000 habitacions unifamiliars en el municipi veí d'Amposta, que ocuparan en total un milió i mig de metres quadrats en la zona del Parc Natural del Delta de l'Ebre. Està clar, per tant, que la iniciativa de KIO d'establir-se a la costa de l'Ebre coincideix amb els càlculs fets ja anteriorment per altres grups inversors, càlculs que determinen que la zona promet. □

edificar en els polígons 3.4 i 3.7, propietat de la CAAM. Dades de 1983. El nombre s'ha inflat fins a superar les 15.000 en el seu projecte final. Vora 40.000 persones podrien donar-se cita en uns anys sobre l'actual desert. Per al 50 per cent dels seus habitants serà la segona residència. Un paratge que serà repoblat a temporades per turisme procedent bàsicament d'El Escorial, Madrid o Guadalajara.

Terreny pel qual fa uns anys es pagava tres o quatre mil pessetes, ja es cotitza a Sant Joan Platja a una xifra deu voltes superior. Aquests metres quadrats, una volta edificats, arribaran a assolir un valor de quasi cent mil pessetes. «En un terreny tan car no podem promoure» —apunta **Francesc Sala**, president de l'Associació Provincial de Promotors d'Habitatges, Província. L'espectacular apujada preocupa intensament el sector. «No, no pot estar a tal preu —s'exclama **Sala**—. Els pisos costarien ja més de 15 milions».

Província ha rebutjat també la llarguissima mà kuwaitiana. **Sala** qualifica d'impensable una negociació amb una multinacional que només desitja especular, obtenir el màxim benefici a costa d'Alacant. El desig de Província és fer-



La Caixa negocia secretament amb la KIO.

ho els alacantins o gent d'arrel alacantina, perquè els beneficis es queden en la nostra província». No descarta del tot l'ombra dels agents de la **KIO**: «la caixa ho deu saber. ¿Homes de palla? És possible».

«Amb el suport dels grans capitals pensem formar una societat de promotors de cara a aquest complex urbanístic», diu el president. «Aquestes construccions no afectaran en absolut la platja, perquè en terrenys de primera

línia ja no queda res a Sant Joan. Cal anar construint cap endins». Atacar de ple la que per a Sala és «una platja privilegiada per la seua qualitat i la seua extensió, de les millors de la Mediterrània».

Construir negociant

Quasi 200.000 metres quadrats de la platja seran també ocupats per un immens parc aquàtic que, construït per **Aquapolis, S.A.** i amb capacitat per a 6.000 persones, es convertirà en el més important llac fals dels Països Catalans i en el segon de l'estat, després del de Madrid. Una inversió de mil milions de pessetes.

Garden Playa estarà localitzada també en la soferta platja. Una urbanització amb nou voluminoses torres-coet que asfaltarà 50.000 metres quadrats de sòl i que **Alicante Urbana** té ja en marxa. Un centre comercial grandios, pistes de tennis i de *squash*, piscines i d'altres dotacions veuran també la llum devers 1992 amb un desemborsament que superarà els 5.000 milions llargs de pessetes. I encara queden molts anys perquè noves urbanitzacions i bulevards, nascuts de la nit al matí, ocupen ni més ni menys que els quasi tres milions de metres quadrats que estan encara per civilitzar.

«L'ajuntament i la caixa tenen molt d'interès a dotar la ciutat d'una urbanització excepcional a nivell europeu —diu **Antonio Ballester**, subdirector d'inversions creditícies de la CAAM, l'home fort de les negociacions.

«Si els promotors estan treballant amb la Caja de Madrid, el Banco Atlántico o el Vizcaya, ¿per què no hauríem de buscar nosaltres el soci més adequat?» —diuen fonts directives de la CAAM. «Les propostes de l'exterior continuen estudiant-se». **Antoni Ballester**, per la seua banda, és caut: «En els moments actuals no és oportú facilitar la procedència de tals ofertes».

D'abast valencià

«Jo no sé si hi ha o no mans estrangeres pel mig —afirma ara el primer tinent d'alcalde de l'Ajuntament d'Alacant i regidor d'Urbanisme, **Alfons Arenas**—. En tot cas, m'agradaria que tot el sòl fóra municipal, com al Regne Unit, el país més capitalista d'Europa. Però hi ha una llei de l'oferta i la demanda i no podem dir que no al fet que vinguen els estrangers».

Al consistori d'Alacant hi ha preocupació perquè la infraestructura necessària per al gran colós de formigó siga adequada i completa. «L'ajuntament



Una zona saturada per antonomàsia.

redactarà —diu **Arenas**— les bases d'un Pla d'Actuació Urbana i posarà les condicions necessàries d'equipament per a aquesta zona». Només d'un trimestre es marca la incorporació per a confeccionar-les. Un concurs obert a tota la CEE adjudicarà al millor postor el projecte més car i monumental que Alacant mai tingué.

«En aquest concurs públic —comenta el regidor— exigirem plenes garanties que el projecte es realitze. El subdesenvolupisme dels anys 60 —pensa **Arenas**— s'evitarà ja que els termes

s'inverteixen. Primer, garantir la infraestructura bàsica i després alçar les edificacions. L'objectiu és que la plusvàlua que es genere siga beneficiària per al conjunt de la ciutat».

Només d'aigua, en fan falta 600 litres per habitant i dia en les zones turístiques. «Aquest és el tema més preocupant en un futur per a una zona com Sant Joan que té, a més, un greu problema de sanejament» —exposa **Fernando Vera**, membre de l'Institut Geogràfic de la Universitat d'Alacant i gran estudiant de l'urbanisme comarcal. «És un complex d'altura històrica, tan gran que potser modèlic o perpetuar la política expansionista de sempre, una política que els canvis polítics no han tallat» —opina.

Segons ell, «s'ha de reconvertir l'estil turístic actual, buscant fórmules que arriben a rendibilitzar el que ja tenim. Aquests projectes haurien de realitzar-se més cap a l'interior, fent recular l'actuació sobre la costa. El context de la urbanització és poc encertat. No es pot créixer —pensa— ampliant expansivament l'espai verge natural».

«Cal evitar un espai intervingut per mans estrangeres —declara—. Si la iniciativa privada actua sola, aquesta zona mèdio-ambiental està perduda. El tema del macrocomplex s'ha d'emmarcar en un context d'abast valencià, no sols comarcal. El mateix Consell hauria d'intervenir-hi mitjançant la formació d'una societat mixta. Hi ha molts perills perquè Sant Joan és el producte turístic saturat per antonomàsia. El que es farà potser no serà una gota sinó un ruixat». □

ELS AGENTS DE CANVI, CONTRA EL NOU REGLAMENT BORSARI

¡La borsa o la vida!

L'any que ve entrarà en vigor una nova reglamentació del funcionament dels mercats borsaris espanyols. La nova normativa suposarà la desaparició de les juntes sindicals i de la figura de l'agent de canvi i borsa com a fedatari públic. Els agents critiquen que no se'ls hagi tingut en compte a l'hora d'elaborar la reforma.

Antoni Canís

Els mercats de valors de l'Estat espanyol comencen a despertar d'un llarg letarg amb la mirada posada en l'entrada en vigor del mercat únic europeu el 1992 i, amb ell, la circulació lliure de capitals pel territori comunitari. Tot i que el projecte de llei que ha

aprobat el govern sobre la reforma del mercat de valors podria encara modificar-se en el seu pas pel parlament i que, de fet, no entrarà en vigor fins l'any 89, ha generat ja la viva oposició dels agents de canvi i borsa que veuen com trontolla l'actual marc institucional i com es desplaça cap a un terreny menys propici. Les borses espanyoles han entrat des de fa dues