



DE MOMENT, 16.000 MILIONS EN JOC

Macosa especula a València i Barcelona

Macosa ha decidit abandonar la seua cartera industrial a les mans d'una multinacional francesa, Alsthom, amb el vist-i-plau de l'INI. I també convertir-se en gerent immobiliari, a l'abric de dos grans negocis urbans: el Parc Central de València i, sobretot, la Vila Olímpica. Dos llocs on la indústria ferroviària compta amb molts terrenys multimilionaris al seu abast.

I. L. Belda/E. Company

Eduardo Santos Andrés, un home procedent de l'INI i afí al PSOE, presideix el consell d'administració de Materiales y Construcciones, SA, Macosa, vella empresa de material ferroviària que, constituïda a Barcelona el 23 de desembre de 1881, ha estat fins ara principal societat del seu ram al

País Valencià i una de les més importants de Catalunya, al costat de la Maquinista. Ara, aquesta indústria privada, lligada al Banc Central, el Santander, la societat Gescapital i un nombrós grup d'industrials, ha decidit deixar la seua inversió industrial sota mínims i traslladar el 99 per cent del seu capital a l'especulació immobiliària i la Borsa, on ja cotitza totes les seues accions.

El segon fabricant de l'estat de materials per a Renfe, els *metros* de Madrid i Barcelona o els trens europeus, salta així a desglossar-se en una societat d'inversió borsària i en una altra de promoció-construcció, abandonant, amb el consentiment de l'INI, les seues plantilles a la multinacional francesa Alsthom-Alsthom, líder mundial en la construcció de material ferroviari, muntarà junt amb la Siemens 24 trens d'alta velocitat encarregats per la CEE i l'INI, a més de 75 locomotores d'alta potència. El contracte implica l'adquisició pel grup francès de dos empreses filials de l'INI, la Maquinista i Ateinsa, perfectament sanejades. Abans que es privatitzen l'INI reunirà els seus dèficits amb 20.000 milions públics.

Macosa construirà amb la Siemens i Alsthom part de la comanda europea. Amb una nova denominació, Mediterrànea de Industrias del Ferrocarril, SA, Meinfesa.

Alsthom comptarà amb un 70 per cent de Meinfesa, la Maquinista i Ateinsa, mentre que Macosa participarà tan sols del 30 per cent de Meinfesa, l'antiga

«Macosa està disposada a vendre una indústria valenciana de primera magnitud» —diu finalment—. La preocupació fonamental ara és si s'ampliarà o no el capital actiu de Meinfesa. Notícies internes apunten que la nova Macosa de capital borsari i immobiliari entregaria, no obstant això, 1.757 milions de pessetes a Meinfesa, a la llarga, restant finalment el capital immobilitzat de Meinfesa en 3.190 milions de pessetes, valoració aproximada del seu patrimoni a València.

La política de la Generalitat valenciana no sembla ajudar massa aquesta històrica indústria. La Federació Valenciana de Transports encarregà a l'empresa privada basca CAF deu unitats del metro de València —dos mil milions de pessetes— al·legant que Macosa, ara Meinfesa, estava saturada de comandes. Precisament per falta d'aquestes la factoria valenciana manté un expedient de regulació d'ocupació per tres mesos que afecta un quart de la plantilla.

Fer l'agost (olímpic) a Barcelona

El fet que Macosa estigui en vies de convertir-se en una companyia d'inversió borsària i amb activitats en el sector de la construcció i la promoció immobiliària, no és un fet casual. Si Macosa, a València, i amb la nova conversió, té unes excel·lents perspectives empresarials, on de fet guanya el capítol és a Barcelona. La promoció immobiliària, per a la llegendària empresa catalana, és un camp abonat per als beneficis des que va atorgar-se a la Ciutat Comtal l'organització dels Jocs Olímpics de 1992.

Macosa té a Barcelona terrenys que fonts de la mateixa empresa calculen en una extensió de 186.000 metres quadrats. D'aquesta xifra, s'han de ressaltar els 165.019 metres quadrats de la finca de Macosa del costat de la Vila Olímpica. En concret, el terreny se situa entre els carrers de Ferrers, Pellaires, Provençals, Lull, Agricultura i Camí dels Capellans, vora les vies de Renfe i l'Estació de Ferrocarril Barcelona-Poble Nou. En aquesta finca hi ha un establiment industrial, amb diverses naus, on es troben instal·lats els tallers i magatzems, com també edificis d'oficina. El segon terreny de Macosa de grans dimensions se situa a l'Avinguda Diagonal, del número 1 al 19, i té 22.201 metres quadrats de superfície. Es troba també al Poble Nou, i per tant en els voltants del futur complex olímpic.



Macosa, ara Meinfesa, un negoci d'or a València.

La revaloració d'aquests terrenys, per la proximitat de la Vila Olímpica i pel boom urbanístic de la ciutat, ha estat immillorable per als interessos de Macosa, i no sembla que l'empresa centenària el desaprofiti. El fet de la recent existència de Macosa Immobiliària ho confirma. Els guanys estimats per a aquesta entitat poden situar-se entre els 15.000 i 25.000 milions de pessetes.

El departament d'administració de Macosa no ha volgut entrar en el ball de milions, escudant-se en les fluctuacions d'aquest tipus d'operacions immobiliàries.

Milions i milions d'una operació

Dins de la Vila Olímpica hi ha prevista la construcció de més de 2.000 habitatges, que —segons sembla apuntar-se— des de l'empresa municipal VO-SA (Vila Olímpica, SA) —constituïda per la gestació del projecte de la Vila Olímpica—, es vendran a un valor semblant d'una edificació de les Corts —barri de caràcter mitjà—; és a dir, sobre els 188.500 pessetes el metre quadrat (finals de 1988).

NISA (Nova I cària, SA), empresa encarregada de la construcció de la Vila Olímpica, va pagar els terrenys a 30.000 pessetes el metre quadrat, que és el valor estimat segons la Cambra Oficial de la Propietat Urbana, de la Generalitat (dades de 1987), que té aquella zona del Poble Nou. El cost de la Construcció, permisos i serveis poden sumar, com a màxim, unes 100.000 pessetes per metre quadrat, la

qual cosa dóna una xifra de cost del metre quadrat de la Vila Olímpica de 130.000 pessetes. Si les edificacions es venen al voltant de les citades 188.500 pessetes el metre quadrat, els guanys per a NISA poden oscil·lar sobre les 58.500 pessetes per metre quadrat.

Tenint aquest punt de referència, respecte als terrenys que posseeix Macosa al costat de la Vila Olímpica, ningú pot creure's que es valorin en les 30.000 pessetes el metre quadrat estimats, el 1987, per la Cambra Oficial de la Propietat Urbana. Toni Llagostera, de l'IMPU (Institut Municipal per a la Promoció Urbanística i els JJOO de 1992), opina que el valor del metre quadrat del voltant de la Vila pot estabilitzar-se en unes 100.000 pessetes. Però comptant amb els preus que es demanaran de dins del complex olímpic, i que a la zona del Poble Nou s'han abocat 50.000 milions d'inversió pública de cara als JJOO, sembla ser que la xifra de les 100.000 pessetes el metre quadrat pot ser àmpliament superada.

D'altra banda, però, i d'acord amb la classificació dels terrenys de Macosa (Industrials i de Regeneració) que dicta l'Ajuntament de Barcelona, i la requalificació pendent sobre aquests, pot preveure's que les finques edificades de Macosa Immobiliària es venguin, calculant molt a la baixa, sobre les 130.000 pessetes el metre quadrat. L'import total de l'operació beneficiària Materiales i Construcciones, SA, amb una xifra que no baixaria dels 24.000 milions de pessetes. Una quantitat que justifica de sobres a l'empresa per a emprendre reconversions. □