

A Batllòria-Montigalà, i gràcies a l'especulació immobiliària

## Mario Conde guanya el primer or olímpic

Amb la construcció de la *pota nord* del 2on cinturó abans del 92, i amb l'edificació de la *Vila Olímpica dels Periodistes*, Banesto ha revalorat els seus terrenys al polígon de Montigalà-Batllòria, a Badalona.



Els jocs olímpics de 1992 han facilitat operacions especulatives.

DOMÈNEC UMBERT

**L**a gente se va a poner re-que-te-contenta", resa més o menys literalment un dels últims eslògans publicitaris de Banesto. Segurament. Com també segurament el consell d'administració de Banesto pot posar-se "re-que-te-contento". No n'hi ha per a menys: els Jocs Olímpics de 1992 els ha facilitat una operació especulativa que pot enfilarse a desenes de milers de milions de pessetes. I tot, davant del beneplàcit de l'Ajuntament socialista de Badalona i de la intervenció activa del

Comitè Organitzador dels Jocs Olímpics de 1992 (COOB '92) i del Ministeri d'Obres Públiques espanyol.

Per entendre els beneficis amb què pot fer-se l'entitat bancària, cal fer un repàs a la història. Tot parteix de 1967, any en què va fundar-se, de la secció immobiliària del Banc d'Alacant, l'empresa alacantina Calpisa, SA, (Compañía Alacantina de Promociones Inmobiliarias, SA), que, un temps més tard, el 1970, va decidir estendre els seus negocis al Principat. Per aquesta raó, en l'àmbit de Catalunya, la societat va adoptar el nom de

Calpisa Badalona, SA. Joan Baptista Torregrosa (conseller delegat) i Emilio Martín Villa (conseller jurídic), germà de l'ex-governador civil de Barcelona i ex-ministre de l'Interior espanyol, Rodolfo Martín Villa, foren dos dels noms destacats de la secció immobiliària del Banc d'Alacant. Calpisa Badalona, SA, va començar a comprar terrenys del polígon Batllòria-Montigalà, situat al nord de Badalona, i considerat com a l'última zona a urbanitzar de l'entorn de la Ciutat Comtal. La finalitat era poder desenvolupar el primer Pla Parcial de Batllòria-Monti-

galà, aprovat definitivament pel Ministeri de la Vivenda espanyol l'octubre de 1969. Pla que, a hores d'ara, pot considerar-se monstruós. En les 195 hectàrees de terreny de què consta Montigalà-Batlldria hi havia previst construir 13.000 vivendes i 38 hectàrees industrials, amb capacitat per acollir 50.000 habitants i oferir 4.500 llocs de treball: un veritable formiguer. Això no obstant, la premsa de principis dels setanta va considerar el pla com a excel·lent i va equiparar-lo a la ciutat satèl·lit de la capital finlandesa de Helsinki, Tapiola.

El 1974 es va aprovar el projecte d'urbanització, i Calpisa, SA, va posar en marxa l'empresa mercantil Montigalà, SA. Pocs mesos després, l'entitat alacantina venia la totalitat de les accions de la nova Montigalà, SA, al Banc Industrial de Catalunya (del grup Banca Catalana) i al Banco Catalán de Desarrollo (del grup Banco de Madrid) en una proporció del 50 % per a cadascun; una mica més tard, la Caixa adquiria un 6% de les accions mitjançant la compra de terrenys a uns dels pocs propietaris que encara no havien venut a l'empresa immobiliària.

Amb l'arribada de la democràcia, però, va començar un procés d'oposició popular que va culminar amb les eleccions municipals de 1979, eleccions que van portar a l'alcaldia de Badalona el comunista Màrius Díaz i van possibilitar, d'aquesta manera, que la lluita contra el Pla Parcial de Batllòria-Montigalà s'encaiminés per vies administratives i legals. Després d'intenses negociacions entre l'ajuntament i els propietaris —que va passar per mobilitzacions populars de fins i tot 30.000 persones (1979)—, a finals d'aquell mateix any el consistori badaloní va suspendre les llicències d'obres a Montigalà, SA.

A tot això, als voltants de 1981, les accions del Banc Industrial de Catalunya, en descobrir-se el forat de Banca Catalana, van passar al Fons de Garantia de Dipòsits en Establiments Bancaris, entitat depenent del Banc d'Espanya —50 %— i la banca privada espanyola —l'altre 50 %—. Per la seva banda, Banesto, en absorbir el Banco de Madrid, es va fer amb el paquet accionarial que aquest posseïa de Montigalà, SA. Posteriorment, amb la compra de terrenys als últims petits propietaris i amb una ampliació de capital endegada pel banc de Mario Conde que, evidentment, el Fons de Garantia no va subscriure, Montigalà,



Els Jocs del 92 i el 2on. Cinturo han fet pujar de valor els terrenys de Mario Conde a Badalona.

SA va quedar formada per Banesto —50'8 % de les accions—; Fons de Garantia —43'08 %—; i la Caixa —6'08 %—.

#### COMENÇA L'ESPECTACLE

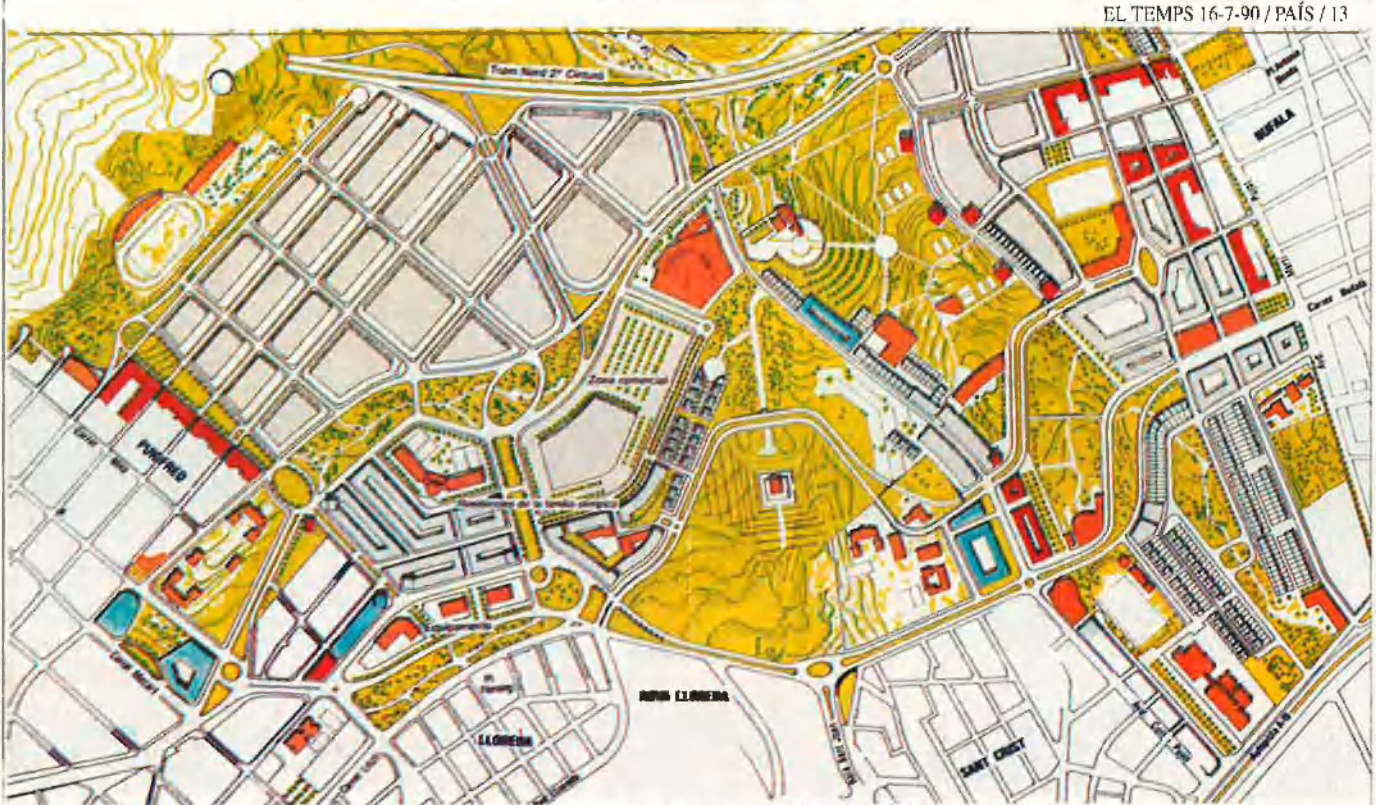
El cop de gràcia a l'antic Pla Parcial es va dur a terme el 1982, any en què es va firmar, després d'un temps de desavinences i difícils negociacions entre les parts afectades, el protocol que redefinia el futur del polígon. L'acord va tenir com a protagonistes a Josep Ma. Cullerell (conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya), Narcís Serra (president de la Corporació Metropolitana de Barcelona), Màrius Díaz (batlle de la ciutat de Badalona) i Lluís Galimany (president de la Junta de Compensació del Polígon Batllòria-Montigalà). En essència, el protocol reduïa el nombre de vivendes a construir, augmentava els parcs i els equipaments i assegurava una participació de les administracions públiques.

En base a aquests acords, es va projectar el Pla Parcial de Reforma Interior (PERI), que, això no obstant, no va ser aprovat inicialment fins el 1984. Les raons d'aquesta demora es van deure al fet que en aquest interval de temps es van estar calibrant les conseqüències que l'esmentada fallida de Banca Catalana —i

subsegüentment el pas de les seves accions al Fons de Garantia— podia tenir sobre el protocol de 1982. Entre un continu batibull d'acords i desacords, es va arribar a 1985, data en què l'Ajuntament de Badalona va aprovar amb caràcter provisional i amb incorporacions parcials d'algunes al·legacions el Pla Especial de Reforma Urbanística. Un any i mig més tard, el 1986, el PERI va obtenir el vist i plau de la Corporació Metropolitana de Barcelona, i va ser ratificat el 1987 per la Generalitat de Catalunya.

Mentrestant, per acabar d'embolicar el tema, en les segones eleccions municipals —1983—, hi va haver un canvi d'alcaldia: Màrius Díaz (IC) va deixar pas a Joan Blanch (PSC-PSOE). Aquesta permuta va precedir el conflicte polític generat en els següents comicis municipals, els de 1987, just quan tot semblava lligat perquè el PERI pogués iniciar-se sense entrebancs. La conseqüència d'aquest conflicte fou el bloqueig de l'execució de l'esperat Pla de Reforma.

Així, després de les eleccions al consistori badaloní del 1987 —3a. legislatura—, si bé l'alcaldia continuava sent Joan Blanch (PSC-PSOE), la configuració de l'ajuntament prenia un punt de difícil equilibri: PSC-PSOE, 13 regidors; Iniciativa per Catalunya, 10; i Convergència i Unió, 4. Per efectuar l'execució del



En vermell, les propietats de MONTIGALÀ S.A. (Banesto). En gris, terrenys de les diverses administracions.

PERI calia que, si més no, un dels 14 regidors que sumaven CiU i IC donés suport als 13 del PSC-PSOE, per a obtenir la majoria absoluta. Però no va ser així. Els regidors d'Iniciativa s'oposaven al pla per dues raons: els 8 regidors del PSUC proposaven que l'ajuntament comprés el 43'08% d'accions de Montigalà, SA, que posseïa el Fons de Garantia; per contra, els dos del PCC basaven la seva argumentació en la possibilitat que Montigalà, SA, cedís a l'ajuntament, de franc, un paquet considerable d'hectàrees de sòl industrial i un bon grapat de milions de pessetes, per a reinvertir en el mateix polígon. Aquesta demanda, la del PCC, va ser considerada per l'entitat privada, en el seu moment, com una mena d'*impost revolucionari*. Però va ser acceptada.

#### BANESTO, RE-QUE-TE-CONTENTO

Un bon dia del març de 1989, l'alcalde de Badalona, Joan Blanch, i Jaume Isac, en representació de Montigalà, SA, van firmar un acord segons el qual el PERI podia, finalment, dur-se a terme. La demanda defensada pels regidors del PCC quedava, doncs, amb lleus retalls, admesa: Montigalà, SA, cedia a l'Ajuntament de Badalona 4 hectàrees de sòl industrial; això a part, l'entitat privada es feia càrrec dels costos d'infraestructura

del polígon -3.000 milions de pessetes, aproximadament-, i pagava 1.000 milions de pessetes al consistori badaloní. A aquests acords s'ha d'afegir que, a causa del protocol de 1982, Montigalà, SA, havia de vendre a l'Administració Pública el nombre d'hectàrees necessari per a la construcció de mil vivendes, a un preu de 3.500 pts. el m<sup>2</sup> -en l'actualitat és deu vegades més car-.

Segons explica Antoni Barbarà, portaveu del grup municipal del PCC a Badalona, els dos regidors d'aquest partit van fer números i van veure que Montigalà, SA, "podia satisfer, a costa del gran negoci que farien, aquestes quantitats en sòl ien efectiu, per a benefici del poble badaloní, i no ens vam equivocar; van pagar: senyal que el negoci que hi tenien previst els ho permetia". El benefici polític de la tossuderia dels regidors del PCC, però, ha estat monopolitzat pel PSC-PSOE, que ho ha presentat com un guany de la seva gestió.

Pocs mesos després, el 16 de juny de 1989, Josep Miquel Abad (conseller Delegat del COOB'92), Jaume Isac (director General de Banesto) i Joan Blanch (alcalde de Badalona) van presentar el projecte de la coneguda com *Vila Olímpica dels Periodistes*, ubicada precisament a Montigalà. Es tracta d'un conjunt de 1.002 vivendes -reduïdes amb poste-

rrioritat a 900- d'iniciativa privada (Montigalà, SA.) que el 1992, durant mig any, seran cedides al COOB'92 a fi que s'hi allotgin més de 5.000 periodistes d'arreu del món que vindran a Barcelona per a cobrir les informacions dels Jocs. En aquella ocasió, l'alcalde de Badalona, Joan Blanch, va manifestar que la necessitat d'allotjament dels periodistes va ser la circumstància que va fer *desbloquejar* el polígon de Montigalà.

Altres fonts, però, afirmen que el que de debò va fer possible el *desbloqueig* foren els 10.000 milions de pessetes que el Consell de Ministres espanyol va destinar, el maig de 1988, per a la construcció de la *pota nord* del segon cinturó; xifra que va incrementar, el setembre del mateix any, en 4.000 milions més. L'octubre de 1988, representants del Ministeri d'Obres Públiques espanyol i de la Delegació del Govern a Catalunya van firmar l'acord de desenvolupament del segon cinturó abans de 1992. La *pota nord*, que travessa Montigalà, va fer pujar de preu els terrenys del polígon badaloní. Com l'espuma.

Montigalà, SA, doncs, feia un molt bon negoci. I, darrere Montigalà, SA, Banesto. En efecte, paral·lelament a les converses entre les diverses administracions per fer arribar el segon cinturó fins, com a mínim, a Badalona abans del



Levitt-Bosch Aymerich, S.A., una empresa de Madrid construeix la Vila dels Periodistes.

DOMÈNEC UMBERT

1992, el banc de Mario Conde comprava el 43'08% de les accions del Fons de Garantia i el 6'08% d'accions de la Caixa. L'operació, que va dur-se a terme a un preu baratíssim –tal i com acostuma a vendre el Fons de Garantia–, va ascendir a 1.500 milions de pessetes. Segons Eduard Tortajada, tinent-alcalde de l'Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament de Badalona, "la compra de Banesto de les accions del Fons de Garantia i de la Caixa van fer-se abans que s'aprovés definitivament la construcció de la *pota nord* del segon cinturó fins a Badalona; va ser una operació arriscada, però es de suposar que Banesto, per motius obvis, deuria haver reduït aquest risc al mínim".

### OLÍMPICS SILENCIS

De moment, Montigalà, SA, ha venut els terrenys de la *Vila dels Periodistes* a la promotora –vinculada a Banesto– Levitt-Bosch Aymerich, SA, de Madrid, per un preu que, segons fonts oficioses, volta els 6.000 milions de pessetes. En aquestes parcel·les s'estan ja edificant 844 pisos i 56 vivendes unifamiliars, que a finals d'any es posaran a la venda per a ser ocupades després dels Jocs. El preu en el mercat serà dels voltants dels 15 milions de pessetes de mitja. "Sí, quinze milions –diu Germán Checa, arquitecte

tècnic i cap d'obra de Levitt-Bosch Aymerich S.A.–, però això es va dir tan sols per dir una xifra. Quan es venguin, es fixaran els preus que es creguin convingents".

A part de la *Vila dels Periodistes*, Montigalà, SA, ha venut una parcel·la de 39.505 m<sup>2</sup> de sòl industrial-comercial a l'empresa Saudisa, SA, propietària de la cadena d'hipermercats Continente. Segons asseguren fonts de l'Ajuntament de Badalona, la compra ha costat a Saudisa, SA, a prop dels 600 milions de pessetes, ja que, en haver estat la primera en comprar, el preu del m<sup>2</sup> li hauria costat sobre les 15.000 pessetes. Saudisa, SA, no ha volgut facilitar cap mena de xifra. Ni de comentari.

També en el màxim dels secrets es duen a terme la venda de la resta de propietats de Montigalà, SA. Respecte al sòl industrial i al sòl industrio-comercial, la gestió de venda va a càrrec, principalment, del gestor badaloní Joan Bellavista, que ha declinat parlar sobre el tema amb EL TEMPS. Això no obstant, segons s'ha pogut saber per altres fonts, Montigalà, SA, ha venut totes les finques *grans* (un mínim de 2.500 m<sup>2</sup> per parcel·la), mentre que l'entitat immobiliària, previsiblement a l'espera d'una nova pujada de preus, es reserva les *petites* (de 800 a 2.500 m<sup>2</sup>). En total, l'entitat im-

mobiliària de Banesto posseeix 191.574 m<sup>2</sup> de sòl industrial, i 99.773 m<sup>2</sup> de sòl comerció-industrial, que, tenint present que el m<sup>2</sup> es valora en aquella zona al voltant de les 35.000 pessetes, és fàcil deduir que la venda del sòl (no edificable) pot reportar beneficis que s'aproparien als 10.000 milions de pessetes.

Així mateix, Montigalà SA, té previst construir i posar a la venda, en una segona fase, 564 vivendes unifamiliars i 1.048 pisos, que, segons es rumoreja, és on el banc olímpic de Mario Conde assolirà el màxim dels seus beneficis. L'entitat immobiliària també pot disposar d'aproximadament uns 60.000 m<sup>2</sup> de sòl per a locals comercials, corresponents a les plantes baixes dels edificis. I, per acabar d'arrodonir-ho, s'ha de tenir present que, amb la venda del sòl, dels pisos, dels habitatges i dels locals comercials, Banesto té l'oportunitat, donat que és l'entitat a qui s'efectuarà la compra, d'oferir, a condicions aventajades, els pertinents crèdits i hipoteques als possibles clients. Tant si els habitatges es venen a preu de Levitt-Bosch Aymerich, SA, com al d'Alícia Koplovich a la barcelonina Vall d'Hebron, pot afirmar-se, sense cap gènere de dubtes, que Banesto ha fet a Badalona un negoci d'allò més suculent.

Eduard Company