

La comparació de les dues operacions mostra l'habilitat

# La Diputació fa teatre

La Diputació de Castelló, presidida per Carlos Fabra, ha permutat un solar cèntric per un altre als afores en una estranya operació destinada a trobar seu per al Museu Provincial. Ara, pretén comprar un teatre que prèviament ha llogat per 2 milions el mes durant 25 anys.

**N**ingú no va entendre fa un any per què la Diputació de Castelló va permutar —va intercanviar— un local cèntric de la seua propietat per una antiga fàbrica de camises situada als afores de la capital de la Plana ni tampoc la urgència que va donar a l'operació. La Diputació va argumentar que el local del centre era massa petit per acollir el Museu Provincial i que volia centralitzar els diferents serveis de la corporació, i justificava la urgència dient que les necessitats de trasllat eren inajornables. Un any després, les dues justificacions se les ha endut el vent. D'una banda, la fàbrica de camises continua buida i no se sap quan començaran les obres de reforma que requereix per allotjar serveis públics. D'altra, fa uns mesos que la Diputació va decidir que el Museu Provincial s'ubicarà en un altre lloc.

Tampoc no entén ningú per què la Diputació va llogar el Teatre Principal per 25 anys i una quantitat molt substancial i després el vol comprar.

La comparació d'aquestes dues operacions posa de relleu l'habilitat de la corporació per vendre molt barat i comprar molt car.

**El lloguer del Principal.** El Teatre Principal de Castelló té una



història ben curiosa des del principi. La seua construcció, finançada per l'Ajuntament de Castelló, costà 235.000 pessetes però els treballs de pintura, decoració, les butaques i les cadires n'incrementaren el cost total a 400.000 pessetes, segons la premsa de 1894, any en què

es va inaugurar. Malgrat això, quatre anys des-

prés, el 1898, l'ajuntament venqué el teatre en pública subhasta a la mateixa empresa que l'havia construït pel mòdic preu de 248.000 pessetes: el municipi perdé, doncs 152.000 pessetes en la venda. Quasi un segle després, Carlos Fabra, fastiguejat perquè València tindrà Ciutat de les Ciències i Alacant un parc temàtic, ha decidit que el Principal torne a les mans públiques, però aquesta vegada a la Diputació.

Fabra, però, degué pensar massa tard en la possibilitat d'adquirir el Principal en propietat, perquè primer ja va signar un contracte de lloguer sense opció de compra. Segons la Diputació, el contracte sí que té opció de compra però la realitat és que només té el dret de tempteig i retracte que té qualsevol contracte de lloguer, en previsió que la propietat el vulga vendre a un tercer.

Aquest contracte assegura als propietaris el cobrament de les 1.800.000 pessetes mensuals més IVA (2 milions en total) durant 25 anys i dues llotges, una de plata i una de prosceñi. La Diputació, a més, haurà de pagar la rehabilitació de l'edifici, una reforma imprescindible per al seu bon ús i que pot costar uns 400 milions de pessetes. Després d'aquesta precipitada decisió, els propietaris ofereixen un preu de venda de 1.100 milions. Una xifra lògica, ja que si multipliquem dos milions mensuals per dotze mesos i 25 anys són 600 milions;

## Les compres i les vendes de la Diputació

ROSANNA PUCHADES



**1 Antiga fàbrica de camises.** Edifici de 9.000 m<sup>2</sup> comprat per la Diputació a 66.000 ptes./m<sup>2</sup> a Gimeno Inmuebles.

**2 Teatre Principal.** La Diputació paga 1.800.000 ptes. cada mes per aquest edifici. El valor del solar és de 175.000 ptes./m<sup>2</sup>.

**3 Edifici al carrer dels Germans Bou.** Gimeno Inmuebles comprà aquest edifici de 3.500 m<sup>2</sup> a la Diputació per 68.000 ptes./m<sup>2</sup>.

**4 Plaça Major**  
**5 Estadi Castàlia**  
**6 Parc Ribalta**  
**7 Estació Renfe**

**Pràcticament, va ser la mateixa Diputació qui posà el preu de venda del Principal quan fixà un lloguer tan alt.**

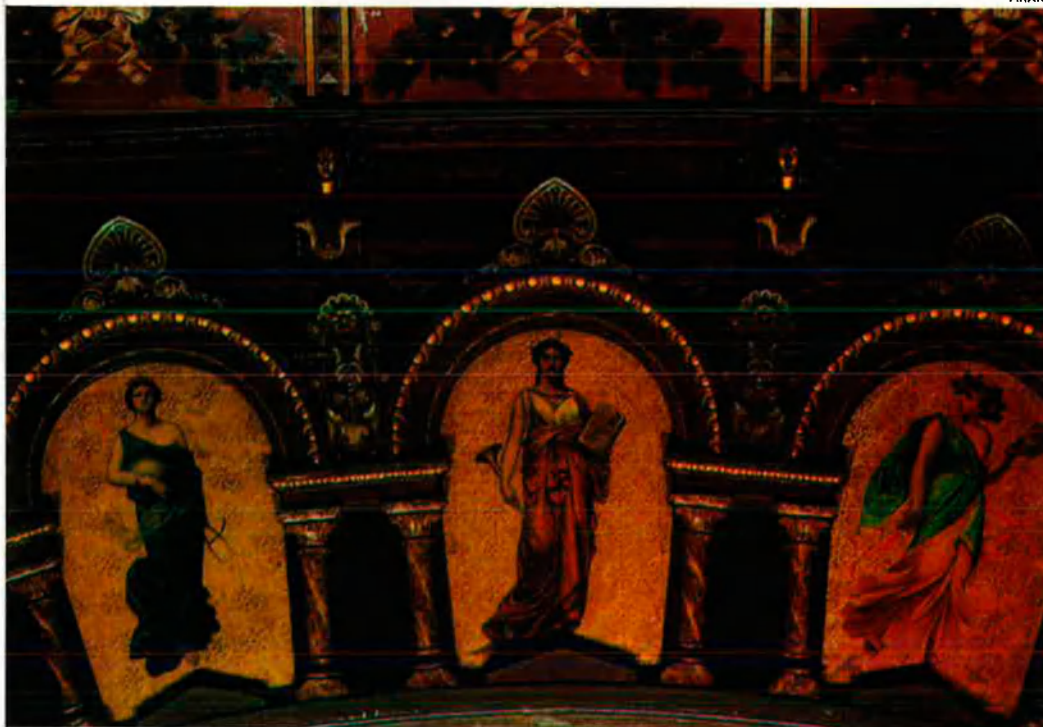
i si hi sumem els 400 milions de les reformes, el total és de 1.000 milions. Podem dir que és la mateixa Diputació la que ha posat preu de venda al Teatre quan dissenyà el contracte de lloguer inicial. Curiosament, a més, l'empresa propietària va fixar un preu de lloguer (1.800.000 ptes.) que s'acosta sospitosament al màxim que la Diputació pot pagar segons l'informe dels serveis tècnics de la corporació (1.874.000 ptes): segons la llei, l'administració no pot pagar un lloguer superior al 6% del valor d'un edifici, i el Principal fou valorat en

434 milions. Una altra pregunta és per què pagar 1.100 milions per un edifici si els serveis tècnics de la Diputació l'han valorat en 434 milions.

D'altra banda, Joaquim Puig, cap del grup socialista de la Diputació, es pregunta si és necessari un lloguer tan car quan hi ha un auditori en construcció i un altre petit escenari, el Teatre del Raval, mentre que el PP no té un programa teatral clar. Puig opina també que hauria de ser l'Ajuntament, propietari original del Principal, qui hauria de quedar-se amb l'edifici si torna a mans públiques.

**L'edifici de la futura Diputació.** El preu del lloguer ja sembla totalment desmesurat si el comparem amb el preu de venda de l'edifici que la Diputació va deixar fa un any en canvi de la fàbrica de camises (vegeu gràfic d'aquesta pàgina). Mentre que els tècnics han taxat el valor de mercat del solar del Teatre Principal –sense comptar el valor de l'edificació– en 175.000 ptes./m<sup>2</sup>, el del local "permutat" a l'avinguda dels Germans Bou és de 68.000 ptes./m<sup>2</sup>. És a dir,

# El Museu Provincial no s'instal·larà en la fàbrica



**El Teatre Principal necessita una rehabilitació interior, que pot costar 400 milions. Els propietaris demanen 1.100 milions per vendre'l.**

107.000 ptes./m<sup>2</sup> menys perquè està tres carrers més avall, a una distància insignificant. Tot això comptant que el preu del metre quadrat de l'edifici de Germans Bou és de solar edificat mentre que la valoració del Teatre Principal (175.000 ptes./m<sup>2</sup>) és de solar sense comptar l'edificació.

L'edifici de Germans Bou, que pertanyia a la Caixa Rural de Castelló, va ser adquirit per la Diputació al febrer de 1995, quan era governada pel socialista Francesc Solsona. Els 3.500 m<sup>2</sup> d'aquest edifici eren la millor opció, segons els tècnics de la Diputació, per centralitzar els serveis de la corporació provincial, ja que sumats als 2.350 m<sup>2</sup> de l'antiga impremta provincial que està molt a prop, superaven els 5.840 m<sup>2</sup>, que l'arquitecte de la Diputació considerava necessaris per poder concentrar els departaments. Per aquest edifici la Diputació va pagar 250 milions de pessetes.

Però quan Fabra es va arribar al capdavant de la Diputació, mesos després, els serveis tècnics publicaren un altre informe segons el qual això no era prou, ja que s'hi havia d'incorporar el

**L'antiga fàbrica que la Diputació va comprar amb molta urgència a Gimeno Inmuebles encara continua abandonada.**

Museu Provincial. Amb aquest objectiu es va obrir una nova recerca d'edificis sota unes noves condicions, entre les quals, la de reunir un total de 9.000 m<sup>2</sup>. Només una empresa, Gimeno Inmuebles, va presentar una oferta, però aquesta coincidia literalment amb els requisits que demanava la Diputació.

Gimeno Inmuebles, propietat d'Alberto Gimeno, un industrial tèxtil i immobiliari amic personal de Carlos Fabra, posseïa una fàbrica de camises en l'antiga nacional 340, als afores de la capital.

Ràpidament, la Diputació va

dur a terme la permuta dels dos locals: l'edifici del carrer dels Germans Bou seria comprat per Gimeno i la fàbrica de camises per la Diputació. Curiosament, el preu del metre quadrat dels dos edificis era molt semblant encara que l'un és al centre de la capital i l'altre als afores. Gimeno venia més de 9.000 m<sup>2</sup> a 66.000 ptes./m<sup>2</sup> i comprava 3.500 a 68.000 ptes./m<sup>2</sup>, amb la qual cosa la Diputació encara li hagué de pagar una diferència de 360 milions. Mentrestant, la Diputació es quedava un edifici que requereix una forta inversió –possiblement uns tres-cents milions més– per a poder allotjar la Diputació. La urgència amb què la Diputació va realitzar l'operació –i el pagament– contrasta amb el servei que un any després presta l'antiga fàbrica: de moment, cap ni un.

D'altra banda, és sabut que Alberto Gimeno es trobava, en el moment de vendre la fàbrica, en una delicada situació econòmica. Als 360 milions de pessetes aconseguits en aquesta operació s'ha de sumar el producte de la venda de l'edifici del carrer Germans Bou a Mercadona, venda que es va realitzar també molt poc temps després que la Diputació se'n desferia. De fet, l'Ajuntament ja ha concedit la llicència a Mercadona per a la instal·lació d'un supermercat en aquest edifici.

D'altra banda, el ple de la Diputació ja ha aprovat que el Museu Provincial, la raó primera per la qual es va rebutjar l'edifici de Germans Bou i es va comprar el de la N-340, s'instal·larà en l'antic col·legi Serra d'Espadà.

Queda palès, doncs, que en les dues operacions, la del Teatre i la de l'edifici del carrer dels Germans Bou, els criteris de la Diputació no han estat gaire rendibles per a la corporació. La compra del Principal per 1.100 milions no seria, doncs, un final tan "incoherent" per a aquesta comèdia.

**Alex Milian**