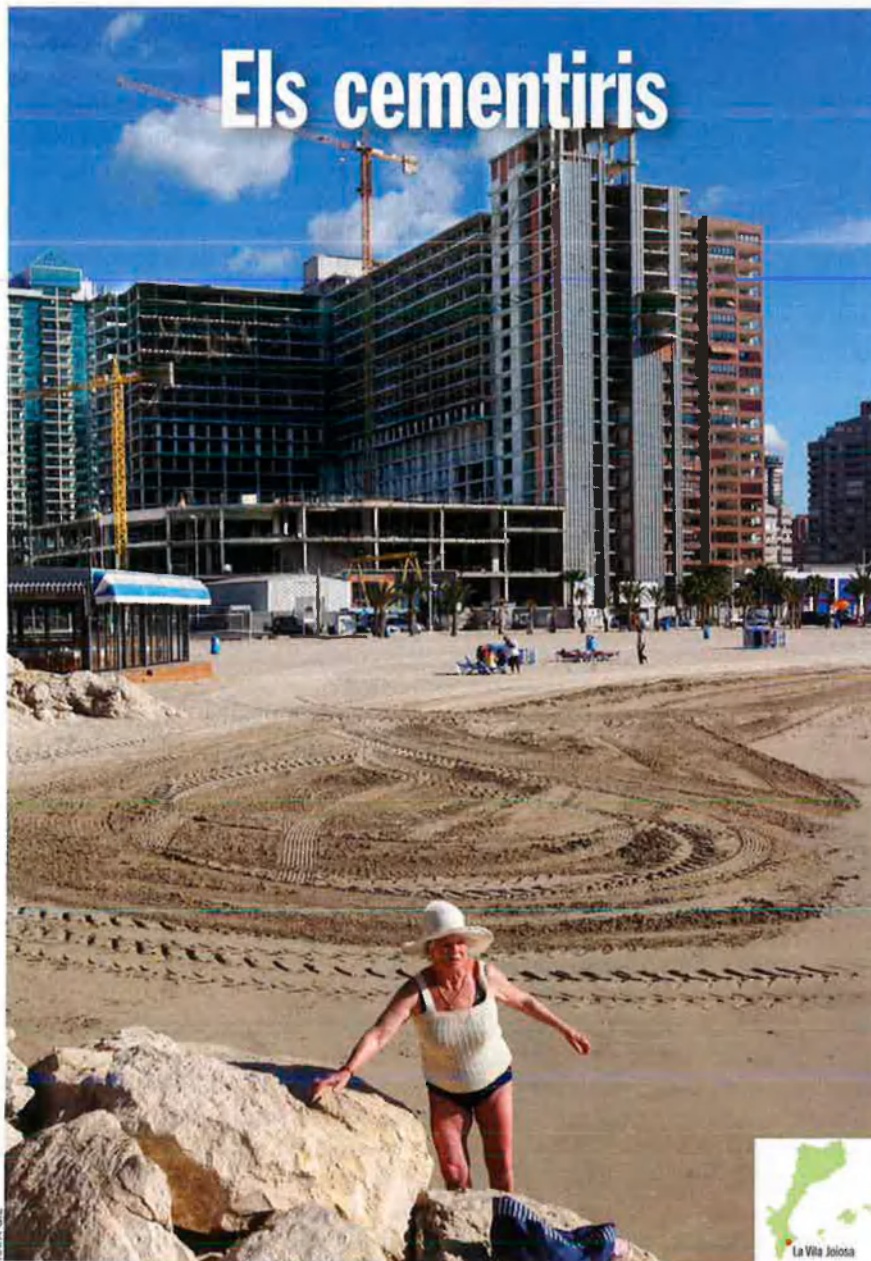


La bancarrota de Martinsa-Fadesa ha marcat un punt d'inflexió en la crisi immobiliària. A casa nostra, però, són desenes els promotors i constructors que des de principis d'any han parat la formigonera i desmuntat les grues, i han deixat en els llimbs centenars de compradors. Vet aquí una petita mostra de les seqüeles de la bogeria del totxo.



**EDIFICI ATRIUM / La Vila Joiosa**

No tots els "cadàvers de formigó" ho són exclusivament per la crisi econòmica. És el cas de l'edifici Atrium, cridat a ser "el major hotel d'Europa", amb 1.404 habitacions, 65 ascensors, 15 restaurants i 20 salons per a banquets. Després d'una llarga batalla judicial, els tribunals van obligar a enderrocar diverses plantes per excedir el màxim permès. L'enderroc ja ha estat fet, però la polèmica al voltant de l'edifici continua.

**L** empresa Llanera, de Xàtiva (la Costera), va ser la que va obrir la caixa dels trons, però, des que al mes d'octubre va presentar suspensió de pagaments, moltes altres s'han sumat a una cada cop més llarga llista d'empreses en bancarrota, en la qual Martinsa-Fadesa, amb un deute reconegut de 5.100 milions, brilla amb llum pròpia. La crisi financera i immobiliària ha ferit de l'ala moltes constructores i promotores, que havien confiat el seu creixement en uns ritmes de venda de cases i pisos que ara tots admeten que resultava insostenible. Primer va ser Llanera, però després han vingut noms com Grup Drac, Nou Temple, Coseca, Nuepro, Construcciones Juanes, Lovipro, Encoval, Grupo Sánchez, Lábaro, Cosmani o Seop. D'altres, com les firmes catalanes Habitat i Fbex, fa setmanes que flirtegen amb bancs i caixes per renegociar un deute que les ofega. El sector de la construcció concentra, de fet, el 50 % dels impagats empresarials en el primer trimestre de l'any, segons el grup assegurador Coface. Algunes d'aquestes firmes estan fent mans i mànegues per finalitzar les promocions que tenien a mig construir, però d'altres no han tingut més remei que aturar-les i passar el forroll. "Avui dia és quasi impossible trobar algú que vulga comprar un edifici a mig construir. Per això nosaltres el que els recomanem és que, si no tenen les vendes garantides, les aturin", explica Valentí Oliveras, president de l'Associació Corporativa d'Empresaris Immobiliaris. Al Principat, a les Illes i, sobretot, al País Valencià, els cadàvers de formigó es contenen desenes i esdevenen els testimonis raquítics d'una època d'excessos.

El desenfrenament a què s'havia afiliat el sector té conseqüències espe-

## El mal que a tots alcança

Com el d'Almansa, el de l'urbanisme desbocat és un mal que afecta quasi tothom. A continuació, detallem les empreses que han presentat concurs de creditors i els municipis dels Països Catalans on tenien projectada la construcció d'habitatges:

### LLANERA

Empresa de Xàtiva hereva d'una empresa familiar i paradigma del boom de la construcció al País Valencià, va ser la primera a presentar concurs de creditors, després de reconèixer un deute de set-cents milions d'euros l'1 d'octubre de 2007. El patrimoni de què disposa la firma, sobretot sòl, podria salvar-la de la liquidació.

Presència a: L'ALFÀS DEL PI, SANT VICENT DEL RASPEIG, ALBAL, ALZIRA, RAFELBUNYOL, BORRIANA, ORIOLA, XÀTIVA, ALCOSSEBR, TORREN, EL VERGER, RIBA-ROJA, ALDAIA, GUADASSUAR, MONTCADA, RIBA-ROJA, SILLA i XÀTIVA.

### GRUPO SÁNCHEZ

Empresa amb seu a Manresa que va iniciar la seua activitat en la promoció de primer habitatge i que es va especialitzar després en la segona residència a la costa catalana i valenciana i a la Costa del Sol. Utilitzava com a reclam les imatges d'Antonio Banderas i Ronaldo. El 25 de març va presentar suspensió de pagaments amb un deute acumulat de noranta-set milions.

Presència a: EL VERGER i ELS POBLETS, L'ATZÚVIA i ORXETA.

### ENCOVAL

Empresa controlada per inversors valencians i fundada en 1991. En 2006 va registrar una facturació de 36,2 milions d'euros i un deute per valor de quaranta-un milions. Va presentar suspensió de pagaments a finals de març.

Presència a: XIVA, PICASSENT, DÉNIA, L'ALFÀS DEL PI, ALTEA, VINARÒS, CALP EL PUIG, VALÈNCIA, ALZIRA, PUÇOL, LA VILA JOIOSA, GILET, ALCANAR.

### GRUPO LÁBARO

Empresa madrilenya amb presència a la costa de Girona. Va presentar suspensió de pagaments a finals de març, amb un deute al voltant de trenta-nou milions. En desembre de 2007 havia comprat el dotze per cent de Parquesol.

Presència a: BEGUR.

cialment evidents a casa nostra. Els marges de beneficis que ofería la construcció van propiciar l'entrada d'inversors i de capital fins aleshores aliens al sector. Conseqüentment, van sorgir moltes noves empreses poc

### NOU TEMPLE

Empresa fundada per l'empresari Vicente Flames en 1996, que tenia com a imatge promocional el Jugador del València CF David Albelda. Tenia promocions planificades a tot el País Valencià, Menorca i Tarragona. Pretenia posar en el mercat cinc mil habitatges fins al 2009. Va presentar suspensió de pagaments a finals de març.

Presència a: CAMPS, SON GARRIT, SANTA PONÇA, ANDRATX, INCA, PALMA, CIUTADELLA, entre EL VERGER i DÉNIA, DÉNIA, XÀBIA, JESÚS POBRE, CALICANT, ALDAIA, VALÈNCIA, PENÍSCOLA, CASTELLNOU DE SOGORG, VINARÒS, VILA-REAL, AMPOSTA, L'AMETLLA DE MAR, MENORCA.

### COSESA

Empresa valenciana Construcciones Serrano, amb setanta-cinc anys d'història. Va presentar suspensió de pagaments a finals d'abril, després de reconèixer un deute del voltant dels dos-cents milions d'euros.

Presència a: VALÈNCIA, BÉTERA, MISLATA, MANISES, XIVA, CARLET, L'ALCÚDIA DE CRESPINS, CASTELLÓ, BENICÀSSIM, ONDA, BORRIANA, VILA-REAL.

### CONSTRUCCIONES ALICER

Empresa amb seu a la zona del Campello, va entrar en concurs de creditors necessari a mitjan juliol, després d'haver-ho sol·licitat una empresa proveïdora.

### CONSTRUCCIONES JUANES

Empresa fundada en 1987 a Terrassa, va presentar suspensió de pagaments el 30 de maig i arrossega un deute de cinc milions d'euros.

### NUEPRO

Empresa dedicada a l'edificació residencial, principalment a l'Alacantí i la Marina Baixa. Va ser la primera gran constructora alacantina en presentar, al mes d'abril, concurs de creditors.

Presència a: MUTXAMEL, LA VILA i ALACANT.

experimentades, que alimentaven la bombolla immobiliària sense calcular bé els riscos. "En la construcció havia posat diners fins i tot la perruquera del meu barri", es queixava fa uns mesos un bon conixedor del mercat

### LOVIPRO

Tot i que formalment no ha presentat suspensió de pagaments, aquesta empresa arrossega un passiu de quaranta milions d'euros. El seu administrador únic, Juan Antonio Barragán, està desaparegut i hi ha la possibilitat que a través de la firma es feren operacions de blanqueig de capital.

Presència a: BARCELONA, BADALONA, L'HOSPITALET DE LLOBREGAT, CORNELLÀ DE LLOBREGAT, ESPLUGUES DE LLOBREGAT, EL MASNOU, VILAFRANCA DEL PENEDÈS, PLATJA D'ARO, EMPURIABRAVA.

### GRUP DRAC

Catorze de les empreses del grup dirigit per Vicenç Grande van presentar suspensió de pagaments el 16 de juny. La caiguda del grup s'emportava per davant el seu president, Vicenç Grande, màxim accionista del Mallorca CF. Arrossega un deute d'entre sis-cents i set-cents milions.

Presència a: ANDRATX, CALVIÀ, PALMA, LLUCMAJOR, SANTA MARIA, INCA, SA POBLA, SON CERVERA, MANACOR, SES SALINES, MONTUÏRI, ALARÓ, CONSELL, CAMPOS, VILAFRANCA i EIVISSA.

### SAN JOSÉ INVERSIONES

Promotora d'Oriola, fundada en 1975, amb presència a tot l'estat, els Estats Units, França, Alemanya, Portugal, el Marroc, l'Argentina, Mèxic, el Perú i Panamà. La manca de liquiditat i un deute de 134 milions d'euros la van obligar a presentar concurs de creditors a principis de maig.

Presència a: DOLORES, ELX, ORIOLA i ALBATERA.

### COSMANI

Empresa madrilenya fundada en 1995, amb presència a Madrid, Castella-Lleó i el País Valencià. En 2006 va tindre una facturació de vuitanta-dos milions d'euros. A finals de març va presentar suspensió de pagaments, amb un deute reconegut de 350 milions d'euros.

Presència a: ALACANT i BEGUR.

immobiliari. Les firmes "intruses" han estat les primeres a caure, si bé no han estat les úniques. L'experiència i la trajectòria no han estat garantia de permanència, com ho mostra el cas de Cosesa (Construcciones Serrano), una



**BALCONS DEL MONTGÓ / Dénia**

**L'edifici, situat al carrer Túria de Dénia i promogut per la mercantil Nou Temple, ha quedat literalment a mig fer. De fet, les balconades tenen només una part acabada. La caseta d'obres està tancada i plena de pols. En total s'havien de construir seixanta-un habitatges. Pel que fa als compradors afectats, hi ha molt d'hermetisme a l'empresa i l'Ajuntament no disposa de dades. Malgrat la paralització, la web de l'empresa continua promocionant l'obra. Informa Cèsar Palazuelos.**

empresa d'Alacant amb setanta-cinc anys a la seua esquenes que, amb trenta-una promocions repartides pel País Valencià, va presentar suspensió de pagaments a finals d'abril. Fora de les nostres contrades, hi ha el cas de Seop. L'empresa gallega es va veure abocada a presentar concurs de creditors després d'haver confiat una part important del seu creixement a les segones residències a la costa mediterrània. Per no parlar, és clar, de Martinsa-Fadesa, l'empresa que l'efímer president del Reial Madrid, Fernando Martín, ha portat de la glòria a l'infern en poc més d'un lustre. La firma, creada el 1991, ha estat incapaç d'empassar-se la compra, en 2006, de Fadesa, per a la qual va haver de demanar un crèdit de quatre mil euros que ara ha acabat per dilapidar els somnis de Martín de presidir la immobiliària més gran d'Europa.

Si als Països Catalans s'està notant amb especial virulència l'aturada immobiliària, això es deu al fet que en el nostre territori s'ha concentrat una part important de l'oferta de segona residència. En temps de vaques mages, les residències de vacances, en no tractar-se d'un bé de primera necessitat, són les primeres a ressentir-se de la contracció de l'oferta. En aquesta tessitura, promotors i constructors han optat per dues estratègies diferents: els uns, els qui ja havien tancat el contracte de compra abans d'iniciar l'obra, han tirat endavant els seus projectes;

els altres, és a dir, els qui havien projectat una urbanització però encara no havien aconseguit compradors -un estudi de la consultora Grupo preveu que els terminis de venda s'amplien als quaranta mesos-, han fet marxa enrere, encara que ja hagueren començat les obres d'urbanització. Per no arribar a aquest punt, a Catalunya una vintena de petits i mitjans promotors va crear l'octubre passat l'Associació Corporativa d'Empresaris Immobiliaris (ACdEI) per tal de facilitar la venda d'habitatges que ara per ara no troben eixida. La fórmula per aconseguir-ho és simple: abaixar els preus i renunciar als intermediaris. Ara bé, per a aquells constructors que tinguin un edifici a mig alçar, la situació és "ben complicada", admet el president de l'ACdEI, ja que "les obligacions financeres amb el banc poden arribar a estrangular-

**Al Principat, a les Illes i, sobretot, al País Valencià, els cadàvers de formigó esdevenen els testimonis raquívics d'una època d'excessos.**



### PUEBLO EL CID / El Verger

**“Formes desenfadades, construcció escalonada, acolorit, moltes variacions d'elements de construcció subratllen la seua individualitat.” Així, la pàgina web de la promotora Cid Bau promociona Pueblo el Cid, una urbanització de cent vuit habitatges amb piscina i jardí comuns que avui no és més que un munt de ciment. Dels seixanta-sis metres quadrats de planta i quinze de terrassa que s'anuncia a la caseta de promoció, sembla no quedar-ne ni rastre.**

te.” El que no recomana, en tot cas, als qui s'hagen vist en eixes circumstàncies és vendre per sota de la inversió realitzada (compra de solar, pagament de llicències i inici de l'obra), perquè si no “acabes fent encara més gros el problema.” Valentí Oliveras ha detectat, per altra banda, l'aparició de “voltors carronyaires”, fons d'inversió estrangers amb capital preparats per menjar empreses moribundes, amb un interès únicament “especulatiu”.

En aquelles promocions que no han trobat eixida, el resultat és pràcticament el mateix. D'un dia per l'altre, els operaris han abandonat l'obra, han aturat la formigonera i el que abans era un paisatge d'activitat incessant s'ha convertit en un desert de deixalles, bastides a mig caure i encofrats buits. El panorama es reproduïx per tot el territori. A Calicant (Horta), per exemple, la valenciana Nou Temple,

que va presentar concurs de creditors el març passat, ha deixat a mig construir una promoció de trenta-vuit habitatges de luxe. El panorama que ara presenta l'indret és desolador: escombraries, plàstics i restes d'obra amb els quals ara han de conviure els veïns de la zona. Una mica més al sud, a Dénia, el rastre de la crisi també ha aflorat. A la vora de la carretera que uneix aquesta població amb els Poblets, un tancat cerca una superfície cimentada on començaven a alçar-se les primeres parets mestres. “Pueblo el Cid” havia de ser el nom d'aquesta urbanització, segons es pot llegir en un dels cartells d'una caseta de promoció que fa la sensació d'haver estat tancada a corre-cuita. “66 metres quadrats construïts i 15 de terrassa per 149.900 euros”, diu el cartell publicitari. Hi ha un número de telèfon al qual els interessats en aquesta urbanització “fan-

tasma” poden cridar, si bé ningú no respon. Igual que no respon el telèfon de Juan Antonio Barragán Sánchez, l'administrador únic de l'empresa catalana Lovipro, que ha desaparegut després d'haver deixat darrere seu deutes per quaranta milions d'euros i, el que és més important, un bon grapat de promocions en l'aire disperses per Santa Coloma de Gramenet, Vilafranca del Penedès, Badalona o Esplugues de Llobregat.

**Tots quiets!** El mutisme és l'opció preferida per les empreses, tant si han presentat concurs de creditors com si no, a l'hora de respondre sobre el futur de les urbanitzacions projectades però no iniciades, i algunes, les més atrevides, es llancen a dir que no tenen prevista cap paralització. Eixa és la versió oficial, perquè la no oficial apunta que el nerviosisme s'ha instal·lat en les empreses del sector també de portes endins. L'empresa Augimar de Castelló, per exemple, està pagant les nòmines dels seus treballadors d'oficines amb retard, la qual cosa alimenta els rumors dels qui sostenen que és ferma candidata a engrossir la llista de



### URBANITZACIÓ VERAMAR / Alboraya

Ningú és immune a la crisi, ni tan sols Bautista Soler, un promotor experimentat a més d'accionista majoritari del València CF. En 2005 es va llançar a construir alhora deu blocs d'edificis en la zona coneguda com la Patacóna, en segona línia de platja. Mentre construïa, anava venent apartaments

sobre plànol de blocs diferents, la qual cosa "no té sentit, perquè el normal és vendre un bloc i després posar-te a construir el següent, perquè així tens menys riscos", apunta un expert en qüestions immobiliàries. Finalment, Soler ha concentrat la venda en quatre dels edificis i ha paralitzat la resta.



### EDIFICI DELS JUTJATS / València

L'empresa Lubasa, una de les firmes més importants de Castelló, va comprar al gener de 2006 l'emblemàtic edifici Navarro Reverter, on fins aleshores hi havia els jutjats de València. Va pagar cent cinc milions a la Generalitat per aquest edifici de divuit mil metres quadrats i dotze plantes, amb la intenció de traslladar-hi la seu que fins aleshores tenien a la ciutat. Van començar a remodelar l'edifici, però la crisi immobiliària els va obligar a canviar de plans. Des de fa uns mesos, l'edifici -del qual només queda l'estructura, cosa que el fa menys atractiu als ulls dels compradors- està a la venda per un preu inferior al que van pagar en 2006.

firmes en concurs de creditors. "I si em fan al carrer, on hauria de trobar treball, amb la que està caient?", es lamenta una persona que treballa en aquesta mercantil. "Encara sort que els administradors concursals no donen abast, perquè si no ja en tindríem un per aquí", ironitzava un treballador de la catalana Construcciones Juanes, abans que a finals de maig presentara suspensió de pagaments. Fundada en 1987, Construcciones Juanes va facturar en 2007 cent deu milions d'euros, però la desaceleració en el ritme de vendes els ha enganxat amb el peu canviat i han estat incapços de fer front als pagaments dels seus proveïdors. "Fa molta ràbia", es lamentava aquest treballador abans que es fera pública la suspensió de pagaments, perquè "porte quinze anys treballant i creient en l'empresa." I cobrar, cobren? "Sí, en forma de copets a l'esquena", reia.

V. Tena