

Entrada a la urbanització Panoràmica, a Sant Jordi. Allotja un camp de golf, un de *pitch and putt* i diverses urbanitzacions de preus i qualitats molt diferents.



EL TEMPS

Actius tòxics al golf

Bancaixa va adquirir la meitat del Panoràmica Golf & Country de Sant Jordi (Baix Maestrat) el 2003. Avui encara mira de vendre una seixantena d'habitatges acabats fa tres anys. Catalunya Caixa també prova de donar sortida a bona part dels pisos construïts en una promoció al mateix entorn.

Bancaixa va comprar la meitat del Club Panoràmica Golf el 2003 per un valor de 10 milions d'euros –segons la premsa de l'època, tot i que l'entitat no en va fer mai pública la xifra exacta. Nou anys més tard, el macrocomplex Nova Panoràmica, on és situat aquest camp de golf, és un exemple paradigmàtic d'hàbitat contaminat amb actius tòxics: aquells valors immobiliaris que s'apareixen als pitjors malsons dels banquers amb consciència.

La urbanització Nova Panoràmica, situada molt a prop del Sénia, al

municipi de Sant Jordi (Baix Maestrat), té milers d'hectàrees d'extensió (només el golf n'ocupa 800 i representa aproximadament una cinquena part del total) i diverses promocions urbanístiques acabades: una és de Bancaixa, que encara hi ha de vendre uns seixanta habitatges, segons treballadors del complex; una altra, el Pinar, ha acabat a mans de Catalunya Caixa i, tot i que hi ha alguns pisos i cases adossades venuts, és quasi completament envoltada de tanques i habitatges buits d'hivern i d'estiu. Només d'entrar al macrocomplex, els

efectes de la crisi immobiliària es fan palesos amb l'esquelet de totxo d'un hotel de seixanta places que mai no es va acabar. Un cartell anuncia que, tot sencercet, és a la venda.

Tot seguit s'hi troba la promoció que Bancaixa (ara Bankia) encara prova de vendre. Una veïna en destaca l'envejable situació –“és la urbanització que hi ha més a prop del golf”–, però no s'han venut ni la meitat dels pisos o cases adossades que envolten la piscina, situada en una zona central enjardinada –com tota la resta d'urbanitzacions de Panoràmica.



Un hotel abandonat i en venda presideix l'entrada al macrocomplex Panoràmica.



EL TEMPS

La urbanització finançada per Bancaixa encara ha de vendre molts pisos. Les bústies –la gran majoria per estrenar– en són la prova gràfica.

Els terrenys contigus –erms i completament buits–, fins cent metres més enllà, també hauran passat a ser propietat de Bankia, segons que es desprèn d'un cartell que encara diu "Inmoble propietat de Bancaixa Habitat". És l'empresa que s'ha reconvertit en Bankia Habitat, després d'haver-hi afegit les propietats immobiliàries de Caja Madrid, Caixa Laietana i la resta de caixes foses en el nou banc que ara dirigeix José Ignacio Goirigolzarri.

Ombres al ciment. El propietari d'un local de restauració del centre comercial del Panoràmica diu que aquesta empresa ja no té participació de Bankia, però que aquesta venda mai no s'ha fet pública.

El 2003 Bancaixa va comprar la meitat del Club Panoràmica Golf a través de la seva filial CISA. L'altra meitat sembla que la comprà el grup Astroc (que va fer fallida el 2007) i entre tots dos en van pagar 20 milions d'euros. El registre mercantil confirma

que l'octubre de 2003 es va constituir la societat Nova Panoràmica, a mitges entre Bancaixa i el grup Astroc amb un capital social de 6 milions d'euros. L'objectiu era comprar 2,4 milions de metres quadrats al terme de Sant Jordi i construir-hi 2.400 habitatges, un complex hotelier, un d'esportiu i un centre comercial.

Actualment, l'únic centre comercial del macrocomplex urbanístic compta amb només sis negocis –quatre de restauració, una immobiliària i un su-



A l'esquerra, la urbanització del Pinar, que ha anat a parar a CatalunyaCaixa. A la dreta, la plaça interior del centre comercial de Panoràmica.

permercat que obre a l'estiu— que ocupen un petit espai del total projectat. La resta són parets tapiades. La plaça central del complex comercial no té —ni ha tingut mai— ni un local obert: els porxos només fan ombra a parets de ciment, planes i grises. La font que hi ha al mig del jardí abandonat espera rajar algun dia.

Félix, propietari d'un bar al poble veí de Sant Rafael del Riu, va tenir un bar-restaurant en aquest centre comercial durant dos anys i mig, però fa tres anys que se'l va haver de vendre. “Al començament funcionava bé perquè va haver-hi el *boom* de la construcció i tots els obrers que feien aquestes urbanitzacions eren clients diaris, però després va arribar la crisi, es va aturar i no arribaven clients nous.” La venda dels habitatges construïts no va acabar de funcionar i els treballadors van desaparèixer, diu Félix: “Els primers van ser Dragados. Tenien totes les banderoles penjades i havien de començar les obres i, de sobte, van desaparèixer. A poc a poc, la resta d'empreses constructores van anar fent igual i la cosa es va aturar del tot.” Sap que el local que ell va obrir, el va agafar després un argentí que tampoc no hi va guanyar ni la sal de l'olla, i ara és tancat.

El verd guanya terreny. Només treballadors de jardineria van d'aquí cap allà, en aquest macrocomplex. Uns s'encarreguen del *green* del golf i uns altres del verd dels jardins de les urbanitzacions. Però no pas de totes; algunes, de moment, ho han deixat estar i les herbes feréstegues recuperen

el temps perdut. Les oliveres i garrofers que van ser arrancats d'arrel —excepte les que el dissenyador del camp, Bernhard Langer, va indultar per a donar algun maldecap als golfistes— no tornaran a créixer.

L'única urbanització que es va vendre sense dificultats fou la del grup Cala Montero, que va edificar cases de luxe en un lateral del macrocomplex, molt a prop del Club Social del camp de golf. Tot i que alguns d'aquests xalets ja tornen a ser a la venda, són la zona més transitada del Panoràmica. Malgrat això, diuen que al Club Social, a l'hivern i encara ara a la primavera, només tenen cinc o sis clients en tot lo dia. I passa això mateix al *pitch and putt*.

Ofertes de saldo. Els promotors de Panoràmica ja s'escarrassen a atreure comerciants. Una botiguera de Sant Rafael del Riu va rebre una visita d'un comercial del macrocomplex que li oferí molt bones condicions per a llogar-li un local —a l'hivern no hi ha cap botiga de comestibles oberta. Però, tot i ser petits, els nuclis de Sant Rafael (560 veïns) i el Castell (257) concentren més habitatges que no les urbanitzacions del golf. “No m'interessa”, va pensar la botiguera.

Ara les ofertes semblen l'única eixida de l'atzucac econòmic, també per a les urbanitzacions que hi ha a la cartera d'actius tòxics de Bankia i Catalunya Caixa.

A la web de la immobiliària que comercialitza els habitatges del Pinar, que finança CatalunyaCaixa, hi diu: “Ara, a partir de 74.000 euros.” Venen

cases, apartaments i dúplexs. També hi diu: “Últims habitatges!” Per telèfon informen que la urbanització la va fer una cooperativa de propietaris, “però, és clar, no van poder i ara s'ho va quedar CatalunyaCaixa”. La urbanització ocupa tota una illa de cases, però les tanques de filferro impedeixen l'accés per tres dels quatre carrers que la formen. Els cartells de CatalunyaCaixa —“Disponible”— amb un telèfon són l'únic senyal que hi volen fer negoci. No hi ha anunciat cap pis pilot ni cap oficina d'informació. Només hi ha una caseta abandonada amb un altre rètol de CatalunyaCaixa i el telèfon de la immobiliària a l'entrada del macrocomplex, a 800 metres del Pinar.

A la urbanització de Bankia hi ha més vida, però tampoc no hi ha ningú que informi. Potser s'han venut la meitat dels habitatges —els treballadors de jardineria que campen pels jardins no en saben res—, però algú aventura que en queden uns seixanta sense propietari. Aquí sí que hi ha una oficina d'informació però és tancada —si més no al matí, entre setmana— i hi diu “pis pilot”, però ningú no sap on és: ni els jardiniers ni els veïns.

A la web de Bankia Habitat només hi apareixen tres apartaments de Panoràmica. Només un és d'aquesta urbanització: 154.000 euros per 97 metres quadrats. Però el rumor a Panoràmica és que han baixat força. Curiosament, la web de Bankia Habitat també ven un àtic de 107 metres quadrats (en una altra urbanització) per 93.000 euros.

Àlex Milian