

17 Junio.1991: 14 años de la presentación del plan Caufec al Ayuntamiento de Esplugues

17 Junio05: presentación de los trapis del plan Caufec y las miserias de Sacresa en rueda de prensa en la Illa Diagonal

la corrupción se viste de seda:

14 años de obstáculos para ejecutar el plan caufec

SI AL PLA CAUFEC UN PLA FET A MIDA

**** SUMARIO ****

Pág.3: Antecedentes Inicios del proyecto Caufec SA

Pág4: Presentación al Ayuntamiento Port Aventura

Pág5: Compra de terrenos El proyecto se encalla

Pág6: Convenios Caufec-Ayuntamiento convenio julio 1994 convenio febrero 2000
Aparece Sacresa

Pág7: Vueltas y vueltas desviación de poder El negocio de Fecsa

Pág8: Intentos de frenar a la oposición: Miquel Roa

Pág9: Herencia de Pérez Incendios en St Pere Màrtir

***La copia, difusión y distribución de este trabajo es beneficiosa para la humanidad, es decir, a qué esperas!?!**

Si quieres colaborar en los gastos de la lucha contra el plan Caufec (después de 14 anys de lucha la deuda llega a los 3,5 millones ptas) este es el nº de cuenta:

2100-3887-00-0100058193 (la caixa)

>La corrupción se viste de seda: 14 años de obstáculos

El plan Caufec está marcado desde los inicios por la carencia de transparencia y las jugadas a espaldas de la población. El proyecto urbanístico, cuya excusa es el soterramiento de las torres eléctricas en Finestrelles, tiene muchos intereses y dinero en juego¹. Así pues, la codicia de personas sin escrúpulos supera la ficción. Ésta es sólo la punta del iceberg que conocemos pese a la desinformación y la ocultación a que nos someten administraciones y empresas.

Igualmente, los 14 años de impedimentos no son ninguna casualidad. **Las graves irregularidades del plan inicial (y las posteriores modificaciones) han sido repetidas veces motivo para recomendar la desestimación del proyecto.** Aún así, el plan Caufec ha conseguido tirar adelante. Será necesaria la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Catalunya para determinar su ilegalidad y anular todo el proceso.

Ni el ayuntamiento (P\$OE) ni la Generalitat (primero CiU y ahora el tripartit P\$OE-ERC-ICV) han sido capaces (o no han querido) ver esto que parece tan evidente. Desde los 110.000 m² de zona verde municipal que el ayuntamiento regala a la promoción² o las trampas con el coste de soterramiento de las líneas eléctricas que la empresa fija en 7 veces más de lo que determina un peritaje independiente 13 años después³.



¹ Un peritaje independiente designado por el TSJC determina en 606 MM de euros (100.000 MM ptas) el beneficio limpio de la promotora con la urbanización resultante.

² El ayuntamiento incluye en el plan Caufec 110.000 m² de zona verde municipal procedentes de la urbanización de Ciutat Diagonal. La Dirección general de Urbanismo advertía de esta irregularidad el 1993, pero nunca jamás vuelve a ser consultada. Todavía hoy con las pruebas aportadas por la Comisión de Urbanismo, el equipo de gobierno niega la titularidad pública de estos terrenos. El ayuntamiento no facilita la información pública en ningún momento y en los documentos que aportan siempre faltan anexos.

³ La sociedad Caufec reconoce en documentos internos que el coste real de soterrar las 31 torres eléctricas y la línea de alta tensión es de 3.500 MM ptas. Siempre han dicho que eran 6.800 MM ptas y el perito designado por el TSJC lo estima en diciembre'04 en 1.130 MM ptas.

>>Antecedentes

Los antecedentes de la urbanización en Finestrelles se remontan al año 1986. La Corporación Metropolitana de Barcelona propone la construcción de un parking metropolitano en los terrenos del motocross (7 ha).

El incipiente ayuntamiento de entonces se niega rotundamente por los problemas que supondría para Esplugues en unos terrenos catalogados como zona verde que se tenían que preservar como espacio de ocio. La antigua regidora de urbanismo del P\$OE, Juana Montaraz, decía que **el proyecto del parking aumentaría las servidumbres respecto a Barcelona, pues unas zonas para el ocio quedarían como grandes manchas de asfalto.**

Estas declaraciones, ¿son de antes de ver los terrenos como un verdadero negocio...?, ¿o bien ya sabían lo que se acercaba...?

>> Inicios del proyecto

El origen del plan Caufec proviene del encargo a tres directivos de Fecsa⁴ de sacar a la empresa de la crisis a partir de 1987. Estos ven los terrenos de Finestrelles y piensan en el soterramiento como importante fuente de ingresos (a espaldas del presidente del momento, Luís Magaña).

Sin embargo, ya en 1985 la empresa constructora EMASA les había dado la idea con un proyecto de construcción de un centro comercial Pryca sobre 30.000 m². Fecsa ya había llegado a acuerdos de compraventa de los terrenos por 200 MM ptas pero se hace atrás al ver tanto negocio.

En 1990 Fecsa se olvida del acuerdo con EMASA y vende 80.000 m² a Urbanizadora Camino real por 100 MM ptas. EMASA se querella contra Fecsa para que se reconociera la existencia del anterior acuerdo de compraventa. Los terrenos vuelven a ser inscritos a nombre de Fecsa y los tres directivos de la eléctrica incluso pagan millones de ptas por conseguir el silencio a algún implicado.

>>Caufec S.A.

En abril'91 se forma la sociedad Caufec S.A. El proyecto inicial está gestionado por Fecsa, Financière Esplugas (filial de la francesa Cauval) y Profesa.

Los tres directivos de Fecsa ven la posibilidad de un gran negocio con la excusa de soterrar las líneas eléctricas. Incluso crean una empresa a título personal (Profesa) que se integra junto con Fecsa y Cauval dentro Caufec S.A. y forman parte de la dirección. Uno de ellos era Joan Vives⁵, que acaba de secretario de la sociedad mercantil⁶.

⁴ José Zaforteza, José Luís Mayoral y el jefe del gabinete jurídico Joan Vives Rodríguez de la Hinojosa.

⁵ Joan Vives fue abogado de Mariano Rubio (corrupto ex gobernador del Banco de España)

>>Presentación al ayuntamiento

A pesar de todo, el 17 de junio de 1991 el proyecto impulsado por Caufec se presenta al Ayuntamiento de Esplugues⁷.

En un año el plan Caufec es aprobado inicialmente por el ayuntamiento. **Documentos internos de Caufec de 1992 hablan del compromiso del ayuntamiento de ceder 82.000m² para el proyecto.** También el compromiso de Toni Pérez de agilizar la tramitación de la recalificación de los terrenos en la Generalitat. También se dice que l'exalcalde promete a Caufec la ubicación de una estación de metro en la zona⁸.

En la Memoria municipal de la modificación del PGM, **el ayuntamiento establece en 61.000 ptas (360 euros) el valor del m² del “Complejo Equipamental y de Servicios”** (las 2 torres de 105 m de altura y 6 torres de 28 m). De esta manera se pretende camuflar el evidente beneficio de la promotora⁹.

>>La historia de Port Aventura

En el desarrollo del plan Caufec aparece otro proyecto a quilómetros de distancia. La Generalitat necesita grupos inversores para construir Port Aventura (entonces Tibigardens). **Fecsa se ofrece para invertir a cambio de la modificación del Plan General Metropolitano (PGM) que supone el plan Caufec¹⁰.**

⁶ Entre otras curiosidades, en el acta de constitución de Caufec, el nombre de Juan Vives Rodriguez de Hinojosa aparece dos veces con 2 dni's diferentes y 2 identidades diferentes (...): este personaje es el secretario de la sociedad. Firmando los documentos sólo aparece un solo Juan Vives sin especificar cuál de los dos(...).

⁷ Por aquellas fechas, el abogado Pedro Penalva denuncia que estuvo trabajando más de un año y medio en el proyecto sin pagarle sus honorarios. Su bufete había firmado un acuerdo con Cauval comprometiéndose a localizar, comprar y tramitar la recalificación urbanística de unos 300.000 m² a la provincia de Barcelona a cambio de un 20% de las acciones de la nueva empresa que se crearía para gestionar un gran centro comercial. Tras localizar los terrenos, hacer de intermediario y conseguir diferentes acuerdos con Fecsa, Cauval y el ayuntamiento de Esplugues, Penalva es apartado de la operación.

⁸ Curioso cómo el mes de abril'05 sale el tema del metro. La noticia de que las promotoras del plan Caufec ofrecían 3,3 MM euros para hacer llegar el metro a Esplugues causó polémica. La Generalitat determina que todas las obras especiales necesarias para facilitar el acceso al sector tendrán que ser asumidas por la sociedad Caufec. Este donativo para hacer sacar la lagrimita es hacer propaganda del mero acatamiento de la ley.

⁹ La estimación del perito es bastante moderada, puesto que los pisos se venderán a 4.700 euros/m² de promedio, tomando los pisos de La Rajoleta, que se venden a 4.900m², como referencia. Por otra parte, Sacresa anuncia públicamente que algunas viviendas tendrán un valor de 6.000 euros/m² (1 MM ptas/m²). Por otra parte el valor del m² de las oficinas y el sector terciario (3.200 y 3.500 euros/m²) excede desorbitadamente la estimación del ayuntamiento (360 euros). Todo para justificar una edificabilidad tan elevada sin levantar sospechas...

¹⁰ La Generalitat impulsa un consorcio liderado por Fecsa para controlar el 30% del futuro parque de Port Aventura que impulsa con graves impedimentos. Fecsa inicia contactos con Aguas de Barcelona y Gas Natural para desembolsar los 2.000 MM ptas en que se valoraba la operación. **Fecsa declara que se esperará a las elecciones de junio'93 a la Generalitat para ver cuál es el color político resultante ya que las conversaciones con el Gobierno de CIU para recalificar los terrenos del motocross estaban adelantadas.**

A sí, Fecsa empieza los contactos para hacerse con el 30% de la sociedad que impulsa Port Aventura (Grand Tibidabo). El proyecto pasa de escándalo en escándalo, siempre con el aval de la Generalitat, y con el conocido financiero Javier de la Rosa desviando millones a su cuenta personal¹¹. Ya van 10 años del parque temático que reactivó la especulación inmobiliaria en esa zona y en otras...

>>Compra de terrenos

En 1992, Fecsa valora sus terrenos de Finestrelles en 1.194 MM ptas, cuando 2 años antes la propia Fecsa lo fija en 480 MM ptas. Empieza la carrera para comprar terrenos dentro del sector y el proceso de expropiaciones y compensaciones¹².

Caufec asegura tener el 75% de las fincas, mientras que en el registro de la propiedad de Esplugues no había ninguna a su nombre. En 1992, Caufec afirma haber pagado 2.800 MM ptas por diferentes parcelas dentro el sector afectado. La realidad era que estas compras figuran en el registro a nombre de terceras sociedades que poco después no existen o no son localizables en el domicilio social.

En cambio, muchas fincas aparecen registradas a nombre de la familia March: extrañas expropiaciones en la década de los 50 para construir las torres eléctricas¹³.

Por el camino, Caufec necesita comprar terrenos del sector sur. Una sospecha apunta a que el regidor Fernández (El Prat-P\$OE) lleva a las familias gitanas que se instalan en el camping Barcino. El objetivo encubierto era crear mal ambiente con los propietarios de al lado para comprar las casas a un precio inferior. De dónde vienen estas familias es aún un enigma que el equipo de gobierno se ha negado siempre a responder públicamente en plenos municipales.

>>El proyecto se encalla

El proyecto no deja de dar vueltas entre la Generalitat, el ayuntamiento y la empresa. **En 1993, los servicios jurídicos del gobierno catalán rechazan el proyecto en sus primeros informes por numerosas irregularidades jurídicas.** Durante 1993, tienen lugar reuniones entre Caufec,

¹¹ En 1994, Javier de la Rosa desvía 1.000 MM ptas a su cuenta procedentes de un aval de la Generalitat. No es la 1ª vez, como mínimo en 1992 1.500 MM ptas intentaron volar de Tibigardens a De la Rosa, cosa que sí pasó con 100 MM un tiempo antes. De la Rosa acaba traspasando el 100% de la clínica Teknon (de su propiedad) a Tibigardens para saldar una deuda con la empresa de 5.000 MM ptas.

¹² En aquel momento, el **ex arquitecto municipal de Esplugues, Josep Vaccaro Ruiz**, y el **regidor del P\$OE del Prat, José Fernández**, (número 2 del partido en el municipio durante muchos años) forman parte de la Junta de Compensación que gestiona el futuro de las 37 fincas diferentes (expropiaciones, incorporaciones al negocio, compraventa...).

¹³ **La Banca March** son los primeros accionistas de Fecsa con un 13%. La familia de Ses Illes, que financió el régimen de Franco, ya aparece como propietaria de los terrenos del plan Caufec. Así, hoy en día, las personas que fueron expropiadas con el fin de construir las torres eléctricas podrían demandar al plan Caufec y conseguir una gran millonada (o bien incorporarse al negocio). Esto es porque los terrenos expropiados han cambiado de finalidad y ahora se quiere construir toda una promoción urbanística que no tiene nada que ver con el motivo por el cual se expropiaron.

La corrupción se viste de seda: 14 años de obstáculos para ejecutar el plan Caufec

el ayuntamiento y la Generalitat para negociar la aprobación del proyecto. La Dirección general de Urbanismo, responsable de los informes desfavorables, no vuelve nunca jamás a ser consultada sobre las irregularidades.

>> Convenios Caufec-ayuntamiento

El ayuntamiento ha firmado con Caufec S.A. 3 convenios: 2 de colaboración económica (1994 y 2000) y 1 urbanístico (2002).

>convenio julio 1994

En el primer convenio, Caufec se compromete a pagar **800 MM ptas por cada aprobación del proyecto y a asumir los costes de urbanización** que correspondan al ayuntamiento. También se otorga a Caufec el derecho de intervenir en la selección de empresas para construir un aparcamiento municipal dentro el proyecto.

>convenio febrero 2000

El contrato que renueva el anterior convenio'94 dice que **el ayuntamiento recibirá¹⁴ 1.000 MM ptas¹⁴ por aprobar el plan Caufec en todas sus fases.** El ayuntamiento se compromete a incorporar las resoluciones del Conseller de Política Territorial de diciembre'96 referentes a la gran superficie comercial.

El convenio tiene lugar poco antes de la 2ª aprobación municipal del plan Caufec. **Tras 10 años encallado en las administraciones, el convenio abre las puertas al proyecto, que en un año es aprobado por el gobierno catalán¹⁵.**

>> Aparece Sacresa

Tras años de proyecto bloqueado¹⁶, Cauval se quiere deshacer de su participación en Caufec y busca comprador. **La familia Sanahuja (Sacresa) se interesa por el proyecto y participa en las negociaciones con el ayuntamiento.**

¹⁴ En realidad acaban siendo 1.150 MM ptas pues 150 son fruto del anterior convenio'94. En este nuevo se determina que el ayuntamiento recibirá 350 (aprobación del Texto Refundido) + 325 (aprobación definitiva del plan Caufec) + 325 (aprobación provisional de los planes parciales).

¹⁵ Las otras condiciones son casi las mismas que las del anterior convenio: Caufec asume todos los costes de urbanización y la rehabilitación de la masía Can Oliveres. También, y de una manera muy genérica, se refiere a la preferencia (según 'la estrategia comercial de l'empresa') de los comerciantes locales para tener acceso al centro comercial.

¹⁶ El 8.enero.96, el conseller detiene la tramitación del proyecto urbanístico a causa de los conflictos con la nueva ley de grandes superficies comerciales (pues el primer plan Caufec contaba con un centro comercial de 90.000 m2, el doble de grande que la Illa Diagonal). Caufec presenta un contencioso-administrativo en contra de esta decisión y lo gana. La sentencia obliga a pagar 91 MM de euros en caso de que se pare el plan. La Generalitat decide tramitar el plan para evitar pagar la indemnización.

El ayuntamiento y Caufec firman otro convenio de colaboración económica en febrero'00 con Sacresa controlando el proceso.

Un año después el plan Caufec es aprobado por la Generalitat y por lo tanto su desmesurada edificabilidad (234.000 m²): **Sacresa hace efectiva su oferta de compra.** Quién mejor que una empresa como Sacresa para gestionar un proyecto tan desproporcionado en todos los sentidos: especulativo, agresivo contra el medio ambiente, lleno de irregularidades, tan sucoso¹⁷...

>>Vueltas y vueltas

Antes del 2001, la Generalitat y su comisión jurídica exigen que el plan Caufec fuera 3 veces aprobado con carácter provisional por el ayuntamiento, que también aprueba hasta 4 textos refundidos diferentes. Así, antes de ser aprobado el 2001, el proyecto ha sido informado 6 veces por la Comisión de Urbanismo de Catalunya, el conseller de Política Territorial de turno¹⁸ ha adoptado hasta 7 acuerdos relacionados y la Comisión Jurídica lo ha informado 3 veces.

>>Desviación de poder

Caufec regala 1.150 MM ptas por una actuación que el ayuntamiento está obligado a realizar gratuitamente. Si cree que el proyecto responde a los intereses generales lo tiene que aprobar sin más contraprestaciones que las obligatorias (como la cesión del 10% de aprovechamiento urbanístico).

Los convenios suponen una clara desviación de poder pues el voto del gobierno local está determinado por un contrato con una promotora inmobiliaria.

>>El negocio de Fecsa

Fecsa liquida sus deudas con el plan Caufec y hace el negocio redondo. Consigue una recalificación urbanística con la excusa de un servicio (soterrar la línea eléctrica) que en otros lugares hace sin compensación o directamente subvencionado por las administraciones. De todos modos, el coste de soterramiento que presenta Fecsa no está justificado en ninguna parte ni desglosado por partidas ni nada¹⁹.

¹⁷ Recomendamos la lectura del dossier *Sacresa cotiza a la alza: la familia Sanahuja especula con Collserola*, presentado 14 años después del inicio del plan Caufec, en la rueda de prensa de la Illa Diagonal el 17.junio.05. También las dos revistas editadas por la plataforma popular contra el plan caufec (marzo y abril'05).

¹⁸ Han sido 9 los consellers de Política Territorial desde junio'91, cuando se inicia el proceso del plan Caufec hasta ahora, todos ellos han sido visitados por la Coordinadora de Asociaciones Vecinales contra el proyecto. Pese a recibir el reconocimiento de la barbaridad que representa el plan Caufec, ninguno de ellos hace nada por pararlo.

¹⁹ Práctica repetida con el estudio medioambiental que Sacresa aporta para justificar la construcción en el regazo de Collserola. Consta de 4 páginas (2 de texto y 2 de planos) donde destaca las palabras sostenibilidad, preservación y similares. Destaca la maravillosa conexión de carriles bici sin hacer mención del grave impacto que provoca a unos terrenos incluidos dentro el Parque de Collserola.

En marzo'00, cuando la Comisión de Urbanismo informa favorablemente del proyecto, Fecsa declara que la compañía “no tiene vocación inmobiliaria”. Así, anuncia que si algún grupo está interesado en el proyecto se puede vender. Cuando la Generalitat aprueba definitivamente el proyecto, Fecsa vende su 40% de la sociedad Caufec a Sacresa por 38 MM euros (6.308 MM ptas).

Oviamente, Fecsa cobraría por el entierro de las líneas eléctricas si se hacen efectivos finalmente los 1.130 MM ptas que dice el perito²⁰. Un buen negocio gracias al buen trabajo del ayuntamiento de Esplugues en estrecha colaboración²¹.

>>Intentos de frenar la oposición: Miquel Roa

El arquitecto Miquel Roa se reúne con la Coordinadora de AAVV una vez aprobada la 1ª versión del plan Caufec, el año 2002. **Se presenta como mediador entre ayuntamiento y Coordinadora con el objetivo encubierto de hacer retirar el contencioso de junio'01.**

Propone soluciones de vialidad, como la creación de un túnel bajo la autopista, que comunicará Finestrelles y Can Vidalet. Así, el 5.febrero.02 la Coordinadora de AAVV suspende el proceso del contencioso-administrativo para facilitar una alternativa consensuada. Este es un paso de buena voluntad pues la nueva propietaria del proyecto, Sacresa, decía que reconsideraría substancialmente el proyecto. La posición del arquitecto Roa era ‘encontrar puntos en común’.

Al final, este intento de neutralizar la oposición acaba cuando el todopoderoso gerente del Ayuntamiento de Esplugues, Enric Giner, asegura que los 234.000 m² son innegociables. Un tiempo después la Coordinadora continúa la tramitación del contencioso (8.nov.02) ante el intento de tomadura de pelo y Sacresa modifica el plan Caufec e inicia su tramitación²².

La realidad es que el nombre de **Miquel Roa aparece en los planos del plan Caufec como Arquitecto del proyecto**²³...

²⁰ En un principio, Caufec pretendía que si aumentaba el coste de soterramiento aumentara también el techo edificable. La aprobación de la Generalitat el febrero'05 dice: "Se determina que este techo no estará sujeto a variaciones en función de las posibles variaciones de los costes de soterramiento de las líneas aéreas de alta tensión". Será esto una cláusula para proteger el beneficio de la promotora ante el evidente coste inferior del entierro.

²¹ El hijo del alcalde Lorenzo Palacín trabaja en Fecsa desde no hace mucho... Curiosas coincidencias.

²² Sacresa modifica el plan Caufec después de los problemas que había generado anteriormente. La principal modificación es el cambio de ubicación del centro comercial y la reducción de metros de este último para aumentar los metros cuadrados de oficinas. El proyecto es aprobado por la Generalitat en febrero'05.

²³ El arquitecto Miquel Roa ha diseñado edificios a pie de tranvía en Esplugues y Cornellà y ha sido un defensor de la implantación de este transporte colectivo privado. Promueve la descatalogación de las casetes Pons para diseñar el edificio de Iberhogar, donde después ubica su despacho. Es arquitecto de Promociones Ruve en Sant Feliu de Llobregat y está implicado en varias promociones urbanísticas en Esplugues. Ha diseñado el proyecto de Mas Lluhí para construir en la Collserola de Sant Just con Núñez y Navarro.

Miquel Roa es un arquitecto muy presente en los proyectos urbanísticos municipales y es muy próximo al gobierno local. Considerado especialista en resolver conflictos entre

>>Herencia de Pérez

El ex alcalde Antoni Pérez es el ideólogo de la política urbanística especulativa del Ayuntamiento que favorece a las constructoras. Pérez toma el control de la concejalía de urbanismo a partir de 1983 colocando a otras personas como responsables.

Desde entonces, la política urbanística se acerca a las empresas constructoras aprobando la mayoría de proyectos solicitados. El plan Caufec es una herencia de Pérez pues fue uno de los grandes impulsores. Nada extraño si vemos su historial: tranvía, Can Hospital, La Rajoleta, Torrent d'en Farré, Sant Llorenç, Promociones Ruve, casetes Pons, etc.

Pero lo que está claro es que hay gente que lleva demasiados años en la sombra sin consecuencias políticas. La regidora Maribel Fernández es responsable de urbanismo desde 1987.

Recordemos que en 1998 Pérez marchó del ayuntamiento con sentencia judicial por prevaricación²⁴ y lo sustituyó Lorenzo Palacín. Las irregularidades con el plan Caufec abren graves indicios de prevaricación que tiene que tener responsabilidades políticas o en el ayuntamiento o en la Generalitat.

>>incendios en Sant Pere Màrtir

Dentro de un documento sobre los trapis y las corruptelas para echar adelante el plan Caufec no podemos dejar de incluir los incendios en la montaña de Sant Pere Màrtir desde hace 14 años. En 1991, queman 20 hectáreas con dos focos provocados desde la carretera de Las Aguas hacia el barrio de Finestrelles. El 1994, queman 2 ha por motivos desconocidos.

Los más extraños han sido los dos últimos. Una furgoneta incendiada dentro de los terrenos del proyecto urbanístico en noviembre'04, la semana siguiente de las detenciones por protestar contra el plan Caufec a la Illa Diagonal. La semana santa del año 2005 tiene lugar un incendio provocado dónde queman 2,5 ha en la Font de la Senyora, en el área de influencia del plan Caufec.

²⁴ ayuntamiento y Generalidad. Miembro destacado de Ciutadans pel Canvi, se presentó en las listas del PSC en las últimas elecciones a la Generalitat por la provincia de Barcelona. Antonio María de Anzizu Furest es procurador de CAUFEC S.A. y se encarga de los trámites del contencioso interpuesto por las AA.VV. Anzizu también representó a l'ex alcalde de Esplugues Toni Pérez (PSC) en el juicio que lo condena por prevaricación el marzo'98. Igualmente, forma parte del equipo de procuradores de Promocionas Ruve, constructora con vínculos con el PSC de Esplugues y Sant Just. Un mismo procurador para defender a especuladores radicales como estos.