

**Fa 15 anys que la crisi de la construcció va caure** sobre les Terres de l'Ebre i hi va deixar barbaritats memorables. La més icònica potser és la urbanització fantasma d'El Mirador del Ebro, on Martinsa Fadesa pretenia aixecar mil habitatges abans de fer fallida. Dimarts vinent surten a subhasta els actius de la immobiliària gallega a l'Aldea, enmig de les incògnites pel futur del Pla Parcial de La Palma.

# A subhasta els actius de Martinsa a la macroubanització fallida de l'

L'Aldea Òscar Meseguer Julian

Martinsa Fadesa va nàixer el juny de 2007 amb la fusió de la immobiliària de l'empresari Fernando Martín i la gallega Fadesa. La suma de les dos va esdevenir la promotora espanyola amb més actius, segons recordava a *El País* el professor d'Esade Joan Carles Amaro. Un any més tard, es va fer evident que el gegant tenia els peus de fang. La seua caiguda, el 2008, va obrir la caixa de Pandora i va accelerar el pànic i l'esclafit de la bombolla immobiliària. L'empresa es va declarar en concurs de creditors i va deixar escampades per la geografia estatal un reguitzell d'urbanitzacions fantasma, amb una petjada tan icònica com nefasta a les Terres de l'Ebre. A la porta del Delta, al terme municipal de l'Aldea i entre els nuclis de l'Aldea i Amposta: la urbanització el Mirador del Ebro, un projecte residencial faraònic que preveia 1000 habitatges, 300 dels quals, unifamiliars; un camp de golf, un centre hotelier i diferents espais de serveis. Es tracta d'un complex de luxe (encara es poden veure plaques solars sobre el terrat dels pocs edificis que es van acabar d'aixecar) convertit des d'aleshores en el major cadàver urbanístic del territori, a expenses del vent de la vall de l'Ebre o d'algun inversor temerari. Les herbes han proliferat sense control i la presència gairebé permanent de membres d'una empresa de seguretat, contractada per la Junta de compensació, han impedit en els darrers anys que els robatoris hagen anat gaire més enllà de la sostracció de cablejat de coure dels anys posteriors a l'aturada de les obres. El percentatge d'execució de les obres d'urbanització de tot el sector és del 70 %, segons el Pla de liquidació de Martinsa Fadesa, i es van arribar a construir amb prou faena prop de 200 habitatges. Els intents de forçar la continuïtat dels treballs per part

dels diferents ajuntaments de l'Aldea han estat fins ara estèrils.

**MIL HABITATGES, CAP VEÍ** El projecte d'El Mirador del Ebro està format per 99 parcel·les per a la construcció d'habitatges aïllats, 700 habitatges col·lectius de baixa densitat, amb un màxim de tres alçades, i 200 adossats. La major part dels actius a l'Estat espanyol de Martinsa Fadesa, que el 2015 va entrar en procés formal de liquidació, han estat liquidats. Este divendres, però, 24 de març de 2024, finalitza el termini per a presentar ofertes per tots els actius de la immobiliària gallega a El Mirador del Ebro, en el marc d'una nova fase de subhasta -d'actius sense privilegis especials- dirigida per l'administració concursal i inclosa dins del Pla de liquidació aprovat judicialment. La venda pública es farà el 28 de març, és a dir, dimarts que ve, a partir de les 12 h, i els actius subhastats a l'Aldea pugen 1.189.472 euros. Esta és la suma dels preus mínims de referència, segons figura a la pàgina web de la liquidació. Els actius es corresponen amb parcel·les per a aixecar-hi un habitatge unifamiliar, conjunts de parcel·les o blocs de pisos, com és el cas d'alguns dels actius més valuosos. Concretament, se subhasta per més de 333.000 euros una parcel·la amb un edifici, construït en un 56 %, per a 14 habitatges amb garatge i traster i sis places més de garatge, amb una superfície útil de 1.680 m<sup>2</sup>. També hi figuren parcel·les per a edificar cases amb un preu d'entre 3.000 i 7.000 euros. La majoria de les parcel·les tenen una edificabilitat de 220 m<sup>2</sup>. El preu més alt se l'endú un grup de sis finques per a fer-hi un camp de golf de 18 forats, amb un total de 546.972 m<sup>2</sup>, que surten a la venda per prop de mig milió d'euros.

El resultat de la subhasta, si hi ju-



Panoràmica d'un conjunt d'adossats pendents d'acabar -s'hi poden detectar dos conills- i, a dalt, a la dreta, altres detalls de la urb

## UN CADÀVER URBANÍSTIC

**El 28 de març se subhasten parcel·les i pisos inacabats de l'empresa gallega a El Mirador del Ebro**

## FUTUR

**L'alcalde de l'Aldea, Xavier Royo, planteja un canvi d'ús dels terrenys per a desencallar la situació**

guen empreses constructores, pot marcar el futur i les opcions, cada vegada menors, de reconduir la urbanització. Fonts de l'Ajuntament actual reconeixen que hi ha hagut particulars o empresaris del territori que s'han interessat pels actius de la subhasta i el seu context. Algunes de les parcel·les o construccions van ser adquirides abans de la fallida per part d'empreses del Montsià que van decidir invertir-hi. No ha trans-

cendit quin és el seu grau de participació o implicació actual. També hi ha actius que ja són propietat d'immobiliàries vinculades a bancs. De fet, l'exalcalde de l'Aldea Dani Andreu recorda que a través de la Sareb o d'immobiliàries vinculades a entitats bancàries que ja formaven part de la Junta de compensació, com ara Altamira SA o Inversiones Inmobiliarias Canvives, l'Ajuntament va fer, cap al 2012, els primers in-

tents de desencallar el projecte, entre negociacions a tres bandes que incloïen també les autoritats urbanístiques de la Generalitat. Segons revela Andreu, d'ERC, l'empresa M&J Gruas va arribar a presentar un pressupost d'uns 5,5 milions euros per a acabar les obres d'urbanització, un requisit imprescindible per a desempastifar la situació, tant aleshores com ara. **"Per la situació de crisi que es vivia, el pressupost no va ser acceptat per les parts"**, lamenta Andreu, que recorda que aquella proposta permetia complir les exigències legals del Pla parcial i també de l'administrador concursal de Martinsa Fadesa. **"La manca de liquiditat no va fer viable la proposta"**, tanca. En tot cas, es va redactar un esborrany d'actuacions per a reactivar la promoció i **"fer possible la seua sortida a mercat en condi-**