



¿DÓNDE ESTÁN LOS 60.000 MILLONES DEL RESCATE BANCARIO?

Santiago Fernández Muñoz

Profesor Titular de la Universidad Carlos III de Madrid
Concejal de Urbanismo y Medio Ambiente de Torreldones

PUBLICADO EN *INFOLIBRE* EL 23 DE FEBRERO DE 2017

Hace unos días se hacía público el informe del Tribunal de Cuentas que estima el coste del rescate bancario en más de 60.000 millones de euros⁽¹⁾. La pregunta que inmediatamente nos surge a todos es ¿dónde están esos 60.000 millones? ¿Se han esfumado? Lo mareante de las cifras hace que ni pretendamos entender que ha pasado con semejante marea de millones. **Pero esos fondos no se han “perdido”. Han pasado de la banca pública a manos de personas físicas con nombre y apellido.**

Explicar lo ocurrido con una pequeña finca de Torrelodones entre 2004 y 2017 nos puede ayudar a comprender la realidad del rescate bancario

La finca 2266 o Prado de Peña Negra es un encinar situado en Las Rozuelas de 14,5 hectáreas que forma parte de la llamada Área Homogénea Norte, un monte incluido en el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, y protegido también como Lugar de Importancia Comunitaria por las directivas europeas. El AHN es por tanto una zona de alto valor ambiental que el propio pleno del Ayuntamiento de Torrelodones protegió por unanimidad en 2003, cambiando su clasificación de Suelo No Urbanizable Común a Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido. Pocos meses después se celebraron elecciones municipales en Torrelodones y el Partido Popular, que venía gobernando el municipio en los 15 años anteriores, cambió al acalde por un candidato favorable a la urbanización, que ganó las elecciones con mayoría absoluta e inició rápidamente los tramites.

El informe ambiental

En 2004 el Ayuntamiento presentó un proyecto que pretendía construir 1.524 viviendas, un campo de golf, dos centros empresariales, dos centros educativos, un centro de salud y una zona comercial. La previsión era incorporar 5.000 nuevos habitantes al municipio. Encargó entonces un informe técnico con el objetivo de conocer la viabilidad ambiental de la operación. El primer borrador del informe no descartaba la posibilidad de urbanizar la zona, pero apuntaba graves limitaciones ambientales. Poco después, la empresa entregaba una segunda versión con las conclusiones alteradas por completo. Pese a los cambios, el documento de viabilidad ambiental no les pareció suficientemente positivo y los promotores encargaron un nuevo estudio a otra consultora, muy conocida por avalar los proyectos urbanísticos más agresivos de la Comunidad de Madrid. Sus conclusiones son categóricas: la propuesta de urbanización “pone en valor un área que presenta un importante estado de abandono como testimonian los vertidos puntuales de residuos y la masa forestal no intervenida”.

El terreno incrementa su valor

Los montes del AHN son suelos protegidos, espacios con un bajo valor económico ya que no poseen potencial agrícola y únicamente está permitido realizar actividades agropecuarias no intensivas (ganadería, agricultura, caza y aprovechamientos forestales). Estos suelos alcanzaron en 2006, en el zenit de la burbuja inmobiliaria, un valor máximo de 6,25 € el m² de acuerdo con optimistas informes municipales. Sin embargo, en 2006 TINSA, Sociedad de Tasación propiedad de un grupo de cajas de ahorros valoró en 181.420.476 millones las 128 hectáreas del AHN; es decir, según TINSA cada m² valía 141 €. La clave de esta desmesurada valoración es que introduce la hipótesis de que “los terrenos serían reclasificados en una próxima revisión de las normas subsidiarias”. Es decir, valoran los terrenos como si fueran urbanizables, clasificación que nunca tuvieron.

Durante los años de la burbuja, y todavía hoy, la principal clave del negocio inmobiliario era adquirir los terrenos cuando todavía son no urbanizables a propietarios rurales, con la expectativa de lograr la reclasificación y multiplicar por cientos de veces el precio de esos terrenos. Es decir, el éxito de muchos empresarios inmobiliarios no se basaba en su pericia

en la promoción, construcción y venta de viviendas sino en su capacidad para lograr que alcaldes y concejales aprobasen sus propuestas de reclasificación.

El presidente, el alcalde, el promotor y la Caja

En el caso de Torreldones el candidato a las elecciones de 2003 por el Partido Popular forma parte de una familia propietaria de una de las más importantes promotoras inmobiliarias de la zona noroeste de la Comunidad de Madrid en ese momento. Su propia hermana, a través de la sociedad Gleisa, adquiere 15.000 m² de suelo en el año 2006 por 1,5 millones de euros que pagarían en el momento en que las administraciones competentes dieran el visto bueno al proyecto. Pero no queda ahí la cosa, el principal promotor de la urbanización de los encinares Eduardo Morales Santiago, tenía "vínculos personales y profesionales" con el presidente del PP local (Mario Mingo) y el alcalde de Torreldones (Carlos Galbeño)". Así lo reconoce textualmente un informe del Sareb sobre esta operación, al que luego volveremos.

Pero sigamos la pista del dinero; en 2005 la finca 2266 fue adquirida por Inverlur 2005, una sociedad inmobiliaria propiedad de la Caja de Ahorros Kutxa Vital, actualmente absorbida por Kutxabank. Un año después vende estos terrenos a Proyectos Styx Dos SL, propiedad de Eduardo Morales Santiago, principal promotor del proyecto. En 2006 Styx Dos vende la finca a Proyectos Inmobiliarios Burke otra sociedad inmobiliaria con un capital social de 3.000 euros, propiedad también de Eduardo Morales Santiago.

El pago se realiza mediante un pagaré avalado por Caja Ávila y con fecha de vencimiento octubre de 2008. El mismo día del vencimiento del pagaré Caja Ávila concede un préstamo hipotecario a Proyectos Inmobiliarios Burke por un importe de 20,7 millones de Euros, sin más garantía que la propia finca. Como tasación se aporta únicamente el informe de TINSA del total del AHN. Asimismo se concede a la empresa una línea de crédito de 1,8 millones de euros.

En resumen, la empresa de Eduardo Morales Santiago obtiene 22,5 millones de euros de la caja de ahorros pública, con el compromiso de devolverlos con un interés del 7,5% en 36 meses.

La oposición vecinal al proyecto de urbanización

Paralelamente a los cambios empresariales, se generó una dura oposición vecinal al proyecto de urbanización de los encinares. El movimiento comenzó en 2005, con un pequeño grupo de vecinos que fundamos una asociación de defensa ambiental, Torrenat, que tenía un objetivo claro: paralizar el pelotazo urbanístico.

Torrenat fue creciendo en número de asociados y en relevancia social, y en 2007 la mayor parte de sus miembros decidimos crear el partido político Vecinos por Torreldones, apenas tres meses antes de las elecciones municipales.

Los años de asociacionismo habían permitido constatar que resultaba fundamental tener presencia directa en las instituciones para transformar la realidad. El nuevo partido, contra todo pronóstico, obtuvo 4 de los 17 concejales de la corporación y se convirtió en el principal grupo de la oposición; sin embargo, el PP revalidó su mayoría absoluta.

Entre 2005 y 2009, la asociación y Elena Biurrun, actual alcaldesa de Torreldones, fueron objeto de todo tipo de presiones, demandas y denuncias por parte de los promotores inmobiliarios apoyados por el PP local, pese a lo cual el movimiento fue creciendo en apoyos dentro y fuera del municipio. Tras una larga y dura batalla que nos llevó incluso al Parlamento Europeo y a una intensa movilización social y científica, en el mes de octubre de 2009, un escueto informe de tres páginas de la Comunidad de Madrid establecía que el proyecto de urbanización del AHN era "inviabile ambientalmente"⁽²⁾.

Pero... ¿Quién tiene el dinero?

Caja Ávila había concedido una hipoteca por un valor de 20,7 millones de euros apenas un año antes con la única garantía de una finca que en el mejor de los casos vale 915.000 €. El crédito hipotecario se novó en 2010 y 2012 ampliándose su plazo de vencimiento en cada novación. El crédito resultó finalmente impagado, sin que hasta la fecha se haya devuelto un solo euro.

Mientras tanto, en 2010 Caja Ávila pasó a formar parte de Bankia, que poco después es rescatada por el Estado, al tiempo que se crea el SAREB, (el comúnmente llamado banco malo) con el objetivo de recoger todos los suelos, promociones y viviendas financiadas por las cajas de ahorro nacionalizadas y que “tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal”. El crédito es primero traspasado a Bankia y en agosto de 2013 al SAREB, que es actualmente su titular.

Como consecuencia de los impagos e intereses la deuda de Proyectos Inmobiliarios Burke con SAREB es de 34,8 millones de euros, a lo que cabe descontar los 915.000 € en que se ha tasado la finca, de forma que la deuda total es de 33,9 millones de euros.

Por tanto **ya sabemos dónde están 34,8 de esos 60.000 millones de euros del rescate bancario**. No se han evaporado, han pasado de las cuentas de una entidad pública (Caja Ávila) a la de un empresario. También sabemos que José Manuel Espinosa era entonces Director General de Caja Ávila y Agustín González González era su Presidente.

En abril de 2015 pusimos en conocimiento de SAREB y de la Fiscalía Anticorrupción todos estos hechos⁽³⁾ y sabemos que SAREB ha redactado un informe en el que constata, punto por punto, todo lo denunciado en 2015 y lo ha trasladado a la Fiscalía General del Estado. Desconocemos sin embargo que trámites e investigaciones se han concretado después. Preguntaremos por ello a la Fiscalía.

Pese a que llevamos 12 años denunciando estos manejos, nos quedan pocas esperanzas de que las responsabilidades sean depuradas, ya que probablemente los posibles, presuntos y aparentes delitos habrán prescrito. Solo nos queda el consuelo y la obligación de dar a conocer entre todos lo que ha pasado con los 60.000 millones, que en realidad no se han esfumado. Simplemente han cambiado de manos.

Santiago Fernández Muñoz



Vecinos por Torreldones



@vxrtorrelodones



Vecinos por Torreldones



Vecinos por Torreldones

www.vecinosportorrelodones.org • blog.vecinosportorrelodones.org