

# >> ECONOMÍA Y EMPRESAS



El presidente de Caja Castilla La Mancha, Juan Pedro Hernández Moltó, el miércoles pasado. / ALBERTO DI LOLLI

## > OPERACIONES BANCARIAS

# El 'caso Malaya' salpica la fusión CCM-Unicaja

Caja Castilla La Mancha puede sumar en un mes a su alta morosidad 30 millones prestados a un imputado en la trama. Por **Cristina Caballero**

Tenemos que dar muestras de unidad, hay que parar esta campaña de desprestigio contra la caja porque nos llevaría a todos por delante». En ese tono se expresó Juan Pedro Hernández Moltó, presidente de Caja Castilla La Mancha (CCM), en un almuerzo celebrado el pasado miércoles en un reservado del restaurante del Hotel Beatriz de Toledo, según una fuente presente. A la comida asistieron varios consejeros del PSOE y, además, los dos consejeros

díscolos del PP que se niegan a dimitir de sus cargos, como les ha ordenado el partido en protesta por la anunciada fusión con la andaluza Unicaja.

En el almuerzo, previo al crucial Consejo que se iba a celebrar dos horas después, todos los presentes escucharon con gesto serio al presidente, conscientes de que se juegan mucho en esta operación. Aunque Moltó intenta tapar la deteriorada situación financiera de la entidad denunciando una «campaña de des-

prestigio», la caja está sumida en un grave estado financiero, como reconocen fuentes del Banco de España. Todos saben que es inminente llevar a cabo la fusión con otra entidad «sana» para evitar una más que probable intervención que les costaría muchos disgustos a los directivos.

El propio número dos de la Junta de Andalucía, Gaspar Zarrías, cuestionó el jueves la solvencia de la caja manchega al asegurar que una fusión con Unicaja «no contaminará» a la andaluza porque el Gobierno y el

Banco de España tomarán «medidas» para evitarlo. Zarrías se refería seguramente a los más de 1.000 millones de euros que ha pedido Unicaja para asumir el amargo trago de la fusión. El «agujero» de CCM está cuantificado en unos 3.000 millones, pero ¿qué ha provocado tamaño deterioro en las cuentas de la caja?

La clave está en los créditos relacionados con el sector del ladrillo que la entidad manchega concedió a diestro y siniestro en los años del boom inmobiliario (de 2000 a 2006). Una gran parte de estos préstamos son de dudoso cobro, y algunos de ellos, incluso, tienen tras de sí un halo de sospecha al estar ligados al blanqueo de dinero. Entre las decenas de operaciones urbanísticas que la caja financió en los felices años de expansión inmobiliaria se encuentra un proyecto especialmente delicado. La entidad concedió un préstamo de 30 millones de euros a una sociedad en la que participa Pedro Román, ex teniente de alcalde con Jesús Gil e imputado por la Operación Malaya.

La sociedad, Puerta Oro Toledo, se constituyó en febrero de 2005 aportando como principal activo una finca de tres millones de metros cuadrados de suelo rústico en Bargas, en el término municipal de Toledo. En ella figura como accionista Eco Yeso 22, propiedad de Juan María López Álvarez, socio de Juan Antonio Roca (el ex gerente de Urbanismo de Marbella considerado el cerebro de la Operación Malaya) y de Pedro Román en múltiples negocios. El mismo día que se otorgó la escritura de compraventa de la finca de Bargas a favor de Puerta Oro Toledo -15 de marzo de 2005- Caja Castilla La Mancha otorgó una hipoteca sobre dicha finca por valor de 30 millones de euros, según consta en los documentos del Registro a los que ha tenido acceso este periódico.

El día anterior se había acordado una ampliación de capital de 5,9 millones en la sociedad, suscrita, entre otros, por Pedro Román a través de su patrimonial Inversiones Paduana. En el sumario del caso Malaya consta una transferencia de al menos medio millón de euros a Puerta de Oro Toledo procedente de la sociedad de Román, según un informe aportado por el Servicio de Prevención del Blanqueo de Capitales (Sepblac). En esta ampliación de capital, además, entraron otros socios, como Serobe XXI, administrada por un hijo de Juan María López Álvarez, y la constructora Saçyr Vallehermoso, presidida por Luis del Rivero.

El crédito millonario concedido por la caja vencía el 15 de marzo de 2007, pero la entidad hizo una novación, sin pedir garantías extra a los socios de Puerta Oro, por dos años más. Lo cual quiere decir que el crédito vence el próximo 15 de marzo, pero no hay prácticamente ninguna perspectiva de recuperarlo.

El proyecto urbanístico, si alguna vez se planteó en serio, está parali-

zado y archivado. Hace algunos meses se solicitó un informe de impacto medioambiental a la Junta de Castilla-La Mancha para poder construir en esos terrenos y ésta lo denegó. La caja, por tanto, está atrapada en un crédito que es muy probable que no recupere nunca, aunque aún no ha provisionado ese dinero.

Sin embargo, los créditos dudosos a promotores no se acaban aquí. La caja tiene un grave problema con su corporación industrial, plagada de sociedades inmobiliarias en las que la rentabilidad brilla por su ausencia. Una de estas participadas es Plainsa, constituida en 1994. Según la ininteligible definición que da de su propia actividad en la página

## LAS CIFRAS DE LA CAJA

**8.500** millones de euros son los créditos relacionados con el sector del ladrillo que componen la cartera de créditos de CCM, de unos 20.000 millones en total.

**4,5%** es el porcentaje al que está la morosidad de la entidad, debido sobre todo a los créditos dudosos. Se trata de una de las tasas de mora más altas de todo el sector financiero, sólo superada por Caja Madrid (4,87%). Los temores del Banco de España, no obstante, son que esa tasa se dispare este año y que afecte a su solvencia de tal modo que no haya más remedio que intervenir, lo que supondría un bombazo a la línea oficial del Gobierno, que ha alabado la solvencia de la banca española.

**3.000** millones de euros es el agujero que tiene la caja manchega. La malagueña Unicaja, la entidad elegida por el Banco de España para quedarse con CCM, ha exigido al Gobierno entre 1.000 y 3.000 millones a cambio de aceptar la fusión. Unicaja es una de las cajas más solventes y sin la ayuda gubernamental le sería muy difícil digerir la entidad manchega.

**BB+** El jueves sucedió algo insólito: el rating (calificación de solidez financiera) de CCM fue degradado hasta el nivel de BB+, el equivalente a «bono basura», lo que no había sucedido jamás en el sector financiero español. La agencia de calificación Fitch Ratings alerta sobre el riesgo generalizado de impago. Según Fitch, la caja ha visto deteriorado su estado financiero por su alta exposición a los sectores inmobiliario y constructor. La agencia advierte que la única salida es el apoyo externo o una absorción por otra caja.

web, es una empresa inmobiliaria «que designa y dirige autónomamente su propio grupo de sociedades, las cuales vinculan directamente en la propia empresa completando su equilibrio ascendente de participación dentro del sector de su propio grupo».

Plainsa, en realidad, es una inmobiliaria que se apoya en otras compañías; es decir, participa en el capital de empresas que son las que le aportan los activos y realizan las promociones de viviendas. Sobre esas casas, Plainsa ofrece a los compradores hipotecas con la caja.

Pero las empresas asociadas de Plainsa le están dando más de un quebradero de cabeza. En las últimas cuentas disponibles, referentes a 2007, el auditor de la compañía, Ernst & Young, incluyó una salvedad en la que advertía de un cobro de 32 millones de euros que la empresa aún no había recuperado. Se trata de la venta del Grupo Natura, una inmobiliaria en la que la caja tenía participación mayoritaria, al Grupo Gedeco Avantis, fundado por el promotor Aurelio Álvarez (fallecido de repente ese mismo año). Los

pagos se aplazaron hasta 2012, pero la situación de Avantis, tras la muerte del fundador, se ha vuelto insostenible. La compañía, con deudas de más de 1.000 millones de euros, está envuelta en una lucha de poder interna entre las dos ramas de la familia Álvarez, todos ellos hijos del fundador, pero de dos matrimonios distintos.

Los últimos proyectos fallidos, como *El Reino de Don Quijote*, un complejo de turismo y ocio donde también participa la caja, han sumido a Avantis en un punto de no retorno: los pagos a los acreedores cada vez se retrasan más, y algunas fuentes aseguran que no es deseable pensar en el concurso de acreedores. La caja manchega, de nuevo, se quedaría sin cobrar el préstamo de 32 millones.

Otra sociedad de la familia Álvarez con la que la caja hizo negocios es Promociones Ronda 28. Plainsa admite que pagó un sobrepago por una participación en esta compañía porque identificó «unas plusvalías tácitas existentes en el momento de la compra que justifican ese exceso de precio». Sin embargo, la empresa fue liquidada el pasado mes de diciembre y los activos han pasado a formar parte de Plainsa. No se sabe a ciencia cierta cuánto valen los terrenos de esta sociedad. El auditor ya advertía en las últimas cuentas publicadas, referentes a 2001, que «no es posible determinar obje-

**La caja tendrá difícil recuperar el crédito de Puerta Oro porque el proyecto está archivado**

**Plainsa, la sociedad inmobiliaria de CCM, provisionó en 2007 cuatro millones por pérdidas**

**La empresa ha pagado sobrepagos en algunas participaciones por plusvalías inexistentes**

tivamente el valor de mercado de los terrenos registrados por la sociedad como existencias».

Las demás participadas no llevan mejor camino. En total, Plainsa tuvo que provisionar casi cuatro millones de euros en el ejercicio 2007 por pérdidas en las sociedades asociadas. Entre estas compañías se encuentra Alqunia 8, una compañía de la que es socio mayoritario el empresario Antonio Miguel Méndez Pozo, dueño de un imperio mediático en Castilla-La Mancha y Castilla León (alrededor de las cabeceras de *La Tribuna*) y considerado cercano al presidente de la Junta manchega, José María Barreda.

El agujero, si sigue adelante la fusión de CCM con Unicaja, pasará a esta última, una entidad con uno de los balances más saneados del sistema financiero. El Banco de España es consciente del agujero que se abre en las cuentas de la caja manchega, pero ¿será capaz de inyectarle dinero público para no tener que intervenir? Al contrario de lo que asegura Hernández Moltó, no todo es un problema de prestigio.

## Los misteriosos negocios del socio de Pedro Román

Juan María López Álvarez, que ha obtenido jugosos créditos de la caja manchega, tiene siete sociedades domiciliadas en un palacete madrileño propiedad de Román y Juan Antonio Roca. Por **C. Caballero**

Juan María López Álvarez es uno de los hombres más misteriosos del caso *Malaya*, la operación policial y judicial contra la corrupción desarrollada en Marbella en 2006. Perteneció al círculo de Pedro Román, ex teniente de alcalde del Ayuntamiento marbellí entre 1991 y 1998 y considerado mano derecha del fallecido Jesús Gil. El sigiloso López Álvarez también mantuvo muchos negocios con Juan Antonio Roca, aunque nunca ha sido imputado por el juez Miguel Ángel Torres en el caso.

Cuando detuvieron a Pedro Román, tras una sonada fuga junto a su hija –también imputada– que

duró varios meses, los oscuros negocios del ex teniente de alcalde quedaron en manos de López Álvarez, según aseguran fuentes jurídicas cercanas a la trama.

Éste ha tomado como cuartel general para sus negocios una planta entera del edificio madrileño de Príncipe de Vergara 15, una de las joyas arquitectónicas de la capital que fue adquirida por Pedro Román en 2006, meses antes de ser detenido. Eco Yeso 22, una de las sociedades de López Álvarez, es la empresa que llevó a cabo la rehabilitación de todo el edificio. Juan Antonio Roca adquirió dos pisos de 350 metros en ese inmueble para unir-

los, según consta en el sumario del caso *Malaya*.

En esta dirección –Príncipe de Vergara 15– están domiciliadas al menos siete sociedades cuyo administrador único es Juan María López Álvarez. El objeto social de casi todas ellas es la promoción inmobiliaria y la construcción. Este diario intentó ponerse en contacto con López Álvarez para recabar su opinión pero un portavoz de su empresa aseguró que se encontraba fuera de Madrid.

Caja Castilla La Mancha no ha sido ajena a todos estos personajes. En las cuentas de la entidad no sólo figuran créditos a Puerta Oro Toledo (en la que participan

López Álvarez y el propio Román), sino que consta otra vinculación societaria a través de la empresa Claudia Zahara 22, con sede en Sevilla y administrada por Eco Proyect 22, la empresa patrimonial de López Álvarez. A través de su sociedad inmobiliaria, la caja manchega adquirió una participación en Claudia Zahara en 2007.

Como en otras muchas compras, la entidad aseguró en su informe de gestión relativo a ese ejercicio que se habían identificado «unas plusvalías tácitas existentes en el momento de la compra que justifican el exceso de precio pagado por la participación adquirida sobre el valor teórico de ésta». ¿Cuáles son esas plusvalías? En el mismo informe, Plainsa incluye las provisiones millonarias que tuvo que realizar por pérdidas de sociedades asociadas, entre las que se encuentra Claudia Zahara. La inmobiliaria de la caja provisionó más de dos millones de euros sólo por la participación en la sociedad de López Álvarez. Un negocio fallido, aparentemente.



Julián Muñoz, ex alcalde de Marbella, abraza antes de un juicio, en 2005, a Pedro Román, ex teniente de alcalde del consistorio con Jesús Gil. / JESÚS DOMÍNGUEZ

### OTROS PROYECTOS DUDOSOS DE LA CAJA MANCHEGA

#### Parquesol, un desplome del 60%

Parquesol no ha supuesto el boyante negocio que Caja Castilla La Mancha se imaginó cuando compró su participación del 10% a finales de 2005. La entidad manchega pagó entonces 600 millones por un paquete accionario que hoy vale menos de la mitad. La acción del grupo presidido por Jacinto Rey se ha derrumbado en 12 meses más de un 60%, y no parece que los problemas financieros en los que está inmersa la compañía vayan a ayudar a subir su valor. La inmobiliaria se encuentra en plena negociación para refinanciar los 1.200 millones de euros que solicitó a un sindicato de entidades para lanzar la Oferta Pública de Adquisición (OPA) de San José sobre Parquesol en julio de 2006, que valoraba el 100% de la inmobiliaria en 917 millones de euros.

#### ¿Cuánto cuesta un aeropuerto?

Otro negocio dudoso en el que CCM se embarcó hace dos años fue el aeropuerto de Ciudad Real, llamado a convertirse el Barajas II debido a su conexión con el AVE. Tras muchos problemas con Fomento, se inauguró a finales de año, pero sólo operan dos compañías en él, Air Berlin y Air Nostrum. La caja ha otorgado un mandato de venta de su participación del 25% en el aeropuerto al principal promotor del proyecto, el empresario Domingo Díaz de Mera. La entidad quiere conseguir al menos 1.000 millones de euros, como indica en el documento, pero va a tener difícil conseguir un inversor interesado. Hasta ahora, los únicos que se han acercado a ver el proyecto son unos inversores de Dubai, pero no ha fructificado nada.

#### El Reino de Don Quijote, sin reinado

Los mismos empresarios que promovieron el aeropuerto de Ciudad Real pensaron que sería una buena idea desarrollar un complejo urbanístico en las cercanías del aeródromo. Lo bautizaron como El Reino de Don Quijote de La Mancha. De nuevo, la caja manchega participó en el proyecto y adquirió un 10% del capital de la sociedad. El desarrollo urbanístico, en una superficie de casi siete millones de metros cuadrados, incluía un casino, hoteles de lujo, un balneario, campos de golf, una laguna central y más de 2.000 viviendas. Tenía incluso fecha de inauguración: 2010. Pero la empresa que iba a construir el casino-hotel, Hurray's Entertainment, abandonó el proyecto por las dudas financieras, y desde entonces el gran plan urbanístico está paralizado.