

Los expropiados de Valdecarros lucharán para conseguir mejor precio para sus suelos

Les ofrecen 3,93 euros por metro cuadrado de suelo y piensan que pueden conseguir un justiprecio mucho mejor. Algunos abogados creen que se podría triplicar este precio

Les ofrecen 3,93 euros por metro cuadrado de suelo y piensan que pueden conseguir un justiprecio mucho mejor. Los afectados por la expropiación de suelo en el ámbito de Valdecarros, uno de los futuros desarrollos del sureste de Madrid, ya se han puesto en manos de abogados para intentar mejorar la oferta que les ha puesto sobre la mesa la Junta de Compensación de Valdecarros, que reúne a los principales propietarios del ámbito y que, hace apenas un par de meses, presentó a quienes no se adhirieron a la Junta, el proyecto de expropiación con su oferta económica. Valdecarros es, de todos los futuros barrios de la capital, el más importante, tanto por extensión, 19 metros cuadrados, de los cuales 1,3 millones serán expropiados; como por número de viviendas, unas 51.000, de las cuales, 28.000 gozarán de algún tipo de protección. El precio ofrecido a los expropiados es de 3,93 euros el metro cuadrado. Tal es su importancia que acogerá una de cada tres viviendas nuevas en Madrid en los próximos 20 años. Además, solo en los próximos cuatro años construirá 13.500 de las 51.000 viviendas previstas, tal y como anunció el presidente de la Junta de Compensación, Luis Roca de Togores, en la feria inmobiliaria internacional MIPIM 2022, que se celebró el pasado mes de marzo en Cannes. Antes de que esto suceda, sin embargo, la Junta de Compensación tendrá que conseguir el acuerdo de los expropiados, algunos de los cuales ya están en manos de varios despachos para negociar una mejora en el precio y, en caso de no llegar a un acuerdo, agotar todas las vías legales para conseguirlo. Es el caso de seis familias que cuentan con algo más de 80.000 metros cuadrados distribuidos en varias fincas, que se han puesto en manos de El Defensor de tu Vivienda, despacho especializado en este tipo de procedimientos y que, con base en su experiencia, asegura que los afectados podrían conseguir triplicar la oferta inicial fijada en 3,93 euros el metro cuadrado.

Etapas de ejecución de Valdecarros.

Para la valoración del suelo, tal y como consta en el Proyecto de Expropiación el 30 de noviembre de 2021, la Junta encargó dos informes de valoración de los terrenos. Uno de ellos elaborado por Intertécnica de Valoraciones y Patrimonios S.A. Intervalora, que fijó un justiprecio de 2,90 euros el metro cuadrado, y otro de Tasagronomos, que fijaban un precio para la expropiación de 3,93 euros el metro cuadrado de suelo, precio por el que finalmente optó la Junta de Compensación. Precisamente, desde este organismo aseguran que las valoraciones se han realizado conforme a la ley y con base en unos terrenos calificados como rústicos, por lo que consideran que no hay margen para una mejora en el precio.

Nueve millones para la expropiación

En total, teniendo en cuenta la valoración del suelo, edificaciones, indemnizaciones y realojos, la Junta de Compensación deberá desembolsar casi 9 millones de euros para hacer frente a las expropiaciones — 8.938.912,22 euros, en concreto—, de los cuales, 5.378.659,48 euros corresponden al valor del suelo; 2.446.220,85 euros, a las edificaciones ya existentes; 397.833,90 euros irán destinados a pagar el premio de afección —un 5% sobre el justiprecio—; mientras que las indemnizaciones ascienden a 703.224,86 euros y el realojo, a 12.973,13 euros. "Han tasado el suelo en 3,93 euros el metro cuadrado, un precio que consideramos muy bajo. Entendemos que la Junta de Compensación trata de hacer una valoración lo más reducida posible para afrontar los mínimos gastos por expropiación, que deberán de añadirse a los de urbanización cuando se acometa la ejecución de las obras", asegura Pablo Sevillano. "Basándonos en nuestra experiencia en este tipo de procedimientos, el precio ofrecido fácilmente se podría triplicar", asegura este abogado. De ser así, esos nueve millones, podrían convertirse en 27, cifra que deberá sumarse a los elevados costes de urbanización que conlleva un ámbito y que deberán afrontar los propietarios de suelo agrupados en la Junta de Compensación. Un coste estimado en torno a los 1.500 millones de euros. La Junta de Compensación deberá desembolsar casi 9 millones en las expropiaciones Este tipo de expropiaciones están recogidas en el ordenamiento jurídico español, que contempla las adhesiones e incorporaciones de propietarios de suelos a las Juntas de Compensación como un acto voluntario, y establece unos plazos y unas consecuencias para aquellos propietarios que decidan no incorporarse. Y una de estas consecuencias es la expropiación, en este caso, a favor de la Junta de Compensación. En el caso concreto de Valdecarros, la superficie total de suelo a expropiar es de 1.368.615,62 metros cuadrados y afecta a un total de 125 fincas. Y todo ese terreno es necesario que se adhiera a la Junta de Compensación para acometer la reparcelación del ámbito, así como su urbanización, paso previo a la construcción de las primeras viviendas. Además de la valoración del suelo, también se han valorado otros elementos distintos, como 30 edificaciones de diversa tipología existentes en las fincas expropiadas, cuyos ocupantes tienen derecho a ser realojados en viviendas

de la Empresa Municipal del Suelo (EMV), si bien, desde El Defensor de tu Vivienda, abogan por una compensación económica. "Nuestra experiencia nos dice que los realojos se producen en viviendas que nadie quiere, en zonas alejadas, lejos del ámbito", añade Sevillano.

A cambio de estos realojos, la Junta de Compensación asumió en marzo de este año el compromiso de entregar a la EMVS una parcela con carácter gratuito y totalmente urbanizada, con una edificabilidad mínima de 2.500 metros cuadrados, e incrementada con la dotación de garaje y trastero para la construcción de viviendas de protección pública y localizada en la etapa tres del desarrollo. Superficie que se sumará al 10% de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Madrid. La Junta de Compensación de Valdecarros agrupa a unos 250 propietarios. La Comunidad de Madrid es uno de los grandes propietarios de suelo, con un 16% del ámbito aproximadamente, mientras que el ayuntamiento de la capital tiene otro 10%. Pryconsa, Oncisa, Santander o Sareb también tienen terrenos en el desarrollo, además de Blackstone o Cerberus, según Cinco Días.

Toma de posiciones en el ámbito

Como suele suceder en todos los nuevos barrios, como Valdebebas o más recientemente El Cañaveral, una vez aprobada la reparcelación comenzará el movimiento de promotores e inversores para tomar posiciones en el ámbito. Aunque hay quienes ya están moviendo ficha. Según explica Pablo Sevillano, "hay sociedades que compran el terreno antes de la ocupación para figurar como titulares interesados en el expediente expropiatorio y luchar el justiprecio, porque entienden que, efectivamente, podrán sacar mucho más dinero que el que la Junta de Compensación ofrece en su tasación. Mientras que también hay sociedades externas que prevén la compra del terreno de los titulares, adheridos o no, para ser estas las que carguen con los costes de urbanización y se queden con un suelo revalorizado tras la actuación urbanizadora. Además, también es habitual que muchos de los propietarios adheridos a la Junta de Compensación constituyan sociedades promotoras para acometer las obras de urbanización a través de las mismas". El 2 y el 9 de junio, El Defensor de tu Vivienda tuvo las primeras reuniones con más de una docena de afectados. Se abre ahora un proceso de negociación con la Junta de Compensación en el que esta, previsiblemente con base en la experiencia de Sevillano, aportará su valoración y los expropiados que no estén de acuerdo tendrán 20 días para presentar, mediante la hoja de aprecio, su valoración. Si finalmente no hay acuerdo, tocará acudir a un jurado de expropiación forzosa, un órgano administrativo integrado en la Administración del Estado —formado por un abogado del Estado, dos técnicos, un notario, un representante de la Cámara Agraria Provincial cuando la expropiación se refiere a una propiedad rústica, y un interventor territorial— que, a la vista de las hojas de aprecio formuladas por los propietarios y por la Administración, decidirá sobre el justo precio que corresponda a los bienes o derechos objeto de la expropiación.

https://www.elconfidencial.com/vivienda/2022-07-03/valdecarros-desarrollo-sureste-expropiacion-suelo-vivienda_3452183/