

Territorio y medio ambiente

URBANISMO

Cabanyal: el precio de un barrio

Las expropiaciones del Ayuntamiento de Valencia para el bulevar de San Pedro, a examen

José Luis Ramos*, Valencia
Seis años después de aprobarse el Pepri de Cabanyal-Canyamelar el Ayuntamiento de Valencia saca a información pública el denominado expediente de expropiación del bulevar San Pedro, cuyo contenido es más propio de un proyecto de expropiación que de expropiación. La expropiación se define en los diccionarios especializados como la facultad que tiene la administración de privar de la propiedad privada o derechos e intereses patrimoniales, por una causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante una indemnización justa y de conformidad con lo dispuesto en las leyes. Mientras la expropiación se dice que es el acto de despojar injustamente a su propietario de una cosa que le pertenece o por un precio injusto por falta de equidad con el valor del bien despojado.

Me temo que el expediente de expropiación del bulevar San Pedro puede acabar siendo declarado nulo por carecer de interés social y, de no ser así, tiene grandes posibilidades de que los tribunales lo declaren un acto de expropiación contrario al ordenamiento jurídico. La razón es que la expropiación puede quedar sin justificación de utilidad pública o de interés social en el caso de que el Tribunal Supremo declare nulo el Pepri del Cabanyal, en el recurso de casación pendiente de resolver sobre dicho plan. Así es que la nulidad del Pepri acarrearía la nulidad de la expropiación y de todas las actuaciones realizadas al amparo del Pepri. Así las cosas, lo prudente sería no ejecutar expropiaciones ni derribos mientras no se pronuncie el Tribunal Supremo, evitando así crear situaciones irreversibles que pudieran quedar sin amparo legal. Lo contrario es aplicar una política de tierra quemada y sin preocuparse de lo que puedan decir los tribunales.

El valor del suelo

Las causas por las cuales la expropiación puede ser declarada un acto de expropiación, son que en el proyecto de expropiación se establece como valor medio del suelo entre 450 a 500 euros el metro cuadrado y un valor de la construcción de entre 300 a 350 euros el metro cuadrado. Y ello gracias a que la señora Barberá, el señor Grau y el señor Grisolia dijieran en su día que en las expropiaciones del Cabanyal serían generosos. Sin embargo, Salvem el Cabanyal dispone de informes periciales que sitúan el valor del suelo en el barrio por encima de los 1.600 euros el metro cuadrado, y el valor de la construcción se establece en torno a los 700 euros el metro cuadrado.

Dichos precios no son extraños a la Generalitat dado que en el año 2005 pagó las expropiaciones para la construcción de la vía del tran-



LEVANTE-EMV

CALLE SAN PEDRO. Una de las zonas del barrio afectadas por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior (Pepri).

Tasaciones en el barrio del Cabanyal

PRECIOS COMPARATIVOS POR METRO CUADRADO

AUTORÍA DE LA TASACIÓN	VALOR SUELO	VALOR CONSTRUCCIÓN	PRECIO TOTAL M ²
Cabanyal 2010 c/ San Pedro. Año 2007	471 € m ²	319 € m ²	790 € m ²
Ayuntamiento de Valencia. Año 2002	800 € m ²	430 € m ²	1.230 € m ²
Generalitat para el tranvía. Año 2005	1.800 € m ²	500 € m ²	2.300 € m ²
Tinsa barrio Cabanyal. Año 2007	1.606 € m ²	550 € m ²	2.156 € m ²
Arquitectos Salvem Cabanyal. Año 2006	1.600 € m ²	600 € m ²	2.200 € m ²
Compra Cabanyal 2010. Año 2005	1.800 € m ²	500 € m ²	2.200 € m ²

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

LEVANTE-EMV

vía en el Cabanyal por encima de los 1.800 euros el metro cuadrado de suelo y de 500 euros el metro cuadrado de construcción.

Tampoco para el ayuntamiento, dado que el mismo verano de 2005 compró una vivienda —casa La Palmera, situada en el mismo bulevar San Pedro— de 136 metros cuadrados de suelo y 169 metros cuadrados de techo por 300.000 lo que supone a unos 1.000 euros el metros cuadrados de suelo y 800 metros cuadrados de construcción. Es decir, pagó un precio que es el doble de lo que valora el resto de inmuebles de la misma calle para expropiarlos.

En una reciente asamblea de afectados por la expropiación, tres mujeres me preguntaron si sabía la razón por la cual el ayuntamiento valoraba en 5 millones sus casas

■ **Se establece como valor medio de 450 a 500 euros el metro cuadrado**

para ser expropiadas y, sin embargo, les estaban ofreciendo entre 8 ó 9 millones por la compra si esta era por mutuo acuerdo. Les dije que si el ayuntamiento ofrecía mayor precio de lo que las había tasado, sería porque nuestras tasaciones que indican que los valores reales están un 300% por encima de lo estimado por el ayuntamiento son ciertas. Entendemos que la baja tasación de la expropiación es utilizada por el ayuntamiento como instrumento de coacción para que los propietarios acepten acuerdos por debajo del precio del mercado, pues en caso contrario se aplicarán los de la expropiación muy inferiores a lo que ofrecen para llegar a una solución amistosa.

En distintas ocasiones, el señor Grau y representantes del ayuntamiento han dicho que las indemnizaciones de Cabanyal eran bajas porque los terrenos que se expropiaban no se destinarán a la construcción de viviendas, sino a zona dotacional sin edificación. Sin embargo, si se mira la hoja de aprecio se puede comprobar cómo se apli-

ca correctamente la ley. Ya que se indemniza el aprovechamiento urbanístico medio (1,31 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo) que corresponde al resto del barrio, al formar éste una única área de reparto. Es decir, que si esos terrenos se destinaran a la construcción de viviendas de varias alturas, les correspondería la misma indemnización.

Valoración dudosa

Las bajas indemnizaciones se deben a que el valor del suelo se establece aplicando el valor establecido para viviendas de protección oficial (VPO). Ello sólo sería correcto en el caso de que se expropiara suelo urbanizable para hacer VPO, o si se expropiara suelo ocupado por VPO, pero dado que lo que se pretende expropiar son viviendas de renta libre, su precio debería ser según valor de mercado de viviendas de su misma clase. Con el valor de la construcción ¿se comete el mismo error?, es decir, ¿se valora según los módulos de precios establecidos para VPO cuando nos encontramos ante viviendas de renta libre? En la determinación del valor de la construcción se comete un abuso añadido, ya que el valor de las casas se fija según la fecha de construcción de los edificios sin tener en cuenta las reformas posteriores y su actual estado de conservación. Así es que en algunos casos el coeficiente corrector de la antigüedad es del 70%, cuando distintas reformas habidas permiti-

tiría aplicarle solo el 20% de depreciación.

En todo caso, está claro que el Ayuntamiento de Valencia tratará de llevar adelante la expropiación antes de que pueda pronunciarse el Tribunal Supremo sobre la legalidad del Pepri. Ello es así porque en el supuesto de que el alto tribunal declarara su nulidad se producirá la nulidad automática del proyecto de expropiación. En ese caso, nacería un nuevo derecho de indemnización de los propietarios de las viviendas, además del correspondiente a la expropiación, por haber sido privados de un derecho sin causa de interés público. Indemnización que correría a cargo de la administración actuante.

Mientras tanto, para Cabanyal 2010, como sociedad anónima que es, las viviendas que haya adquirido mediante compraventa, en el interior del barrio, resultaría un negocio redondo al haberlas adquirido por un precio aproximado a un tercio de su valor de mercado, ya que las podría destinar al mercado de renta libre, y se verían revalorizadas tras una supuesta nulidad del Pepri. Pues tratándose de viviendas que no han sido adquiridas por expropiación nada impide que se puedan destinar al mercado de viviendas de renta libre. ¿Alguien pensaba que las promotoras han invertido dinero en Cabanyal 2010 para la consecución de algún interés público?

* Abogado. Salvem el Cabanyal.