

Pelotazo electoral de Florentino Pérez

VOZPÓPULI / LA HAINE :: 21/03/2015

Botella, para "compensarle por la crisis", le cederá 100.000 m2 para pisos VPO en Tetuán. Los empresarios no pierden con la crisis

El Consistorio de Madrid adjudicó en 2007 a Dragados (ACS) un contrato para urbanizar una zona del distrito de Tetuán pero la crisis hizo que a la compañía no le salieran las cuentas [igual que a la mayoría de los españoles] y pidiera el 'reequilibrio' [eufemismo que significa obtener mayores beneficios a costa de la hacienda pública] de la concesión. El Ayuntamiento ultima las negociaciones para un nuevo convenio que incluirá una compensación para la empresa de unos 100.000 metros cuadrados de suelo adicional para promocionar vivienda protegida.

Apenas unas semanas antes de las elecciones municipales y autonómicas, Florentino Pérez, presidente de ACS, está a punto de consumir su último pelletazo urbanístico en Madrid con la [¿desinteresada?] colaboración del Ayuntamiento de la capital. El Consistorio ultima un convenio con Dragados, filial constructora de ACS, mediante el que 'equilibrará' la concesión adjudicada en 2007 a la compañía para urbanizar una zona del barrio de Tetuán, en el entorno del Paseo de la Dirección, y que la empresa abandonó porque la llegada de la crisis hizo que no le salieran las cuentas. El nuevo convenio prevé que Dragados obtenga unos 100.000 metros cuadrados de suelo para vivienda protegida que se añadirán a los más de 76.000 de vivienda libre previstos en el convenio original.

La operación está únicamente pendiente del trámite que supone la aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial que permite el pelletazo con la concesión. El Ayuntamiento de Madrid aprobó en su último pleno, celebrado el pasado 20 de febrero, el cambio urbanístico, de modo que sólo resta que concluya el periodo de alegaciones para dar luz verde definitiva, justo antes de las elecciones, a la modificación.

La operación se remonta a mediados de la pasada década. El Ayuntamiento de Madrid, por entonces con Alberto Ruiz-Gallardón a la cabeza, llevó a cabo un plan para el mejor aprovechamiento urbanístico de uno de los extremos del barrio de Tetuán, el que tiene como eje el Paseo de la Dirección, entre los números 124 y 378 y como uno de sus límites el Parque Rodríguez Sahagún. El objetivo del Ayuntamiento era 'revitalizar una zona considerada como deprimida' [en realidad se trataba de la conocida modalidad de gentrificación: expulsar habitantes de una zona de la ciudad para realizar pelletazos urbanísticos].

A tal fin convocó un concurso por el que se interesaron algunas de las grandes constructoras y que acabó adjudicándose Dragados, que se comprometió a pagar los 176,5 millones de euros especificados en el pliego de condiciones y, además, a aportar unos 14 millones de euros adicionales para gastos de urbanización, una de las claves que hizo que su oferta se impusiera al resto.

La compañía debería proceder a urbanizar la superficie, de 197.250 metros cuadrados, así

como a costear las expropiaciones de los terrenos necesarios para llevar a cabo el plan del Ayuntamiento y a construir edificios de viviendas para los correspondientes realojos de los vecinos afectados. La contraprestación de la Administración consistía en la entrega de 76.500 metros cuadrados de vivienda libre en la zona [gentrificación de manual], en la que también estaba prevista una dotación para vivienda protegida.

Dragados para y exige más dinero

El convenio entre el Ayuntamiento de Madrid y Dragados, firmado en marzo de 200, antes de la crisis, daba a la constructora un plazo de seis años para terminar en su totalidad los trabajos. Sin embargo, los problemas comenzaron mucho antes. La crisis hizo que a Dragados comenzaran a no salirle las cuentas [no ganaría tanto como pensaba].

Dos años antes de que venciera el plazo para concluir los trabajos, Dragados paralizó las obras y comenzó a desatender los pagos de las expropiaciones mientras, en paralelo, reclamaba al Ayuntamiento que le diera más prebendas, al modo de las célebres autopistas de peaje.

La constructora arguyó motivos de carácter técnico en el trazado de las parcelas (que hubieran sido fácilmente subsanables, de acuerdo con fuentes conocedoras de la situación) y encargó tres valoraciones de los terrenos a las firmas Sociedad de Tasación, Tinsa y Tasamadrid para argumentar que los cálculos contemplados en el pliego de la concesión, que reflejaban precios en torno a los 2.310 euros por metros cuadrado, hacían inviable la concesión (los empresarios no pierden con la crisis).

Por entonces, la constructora apenas había levantado una de las dos torres de viviendas previstas para los realojos de los expropiados, construida en la parte del suelo que era de titularidad municipal, mientras que había dejado sin pagar a numerosos propietarios del suelo afectado por la modificación del Plan Parcial.

Las negociaciones entre Dragados y el Ayuntamiento se extendieron durante algo más de dos años y las llevó personalmente, por parte de la empresa, Enrique Pérez, hermano de Florentino y principal ejecutivo de Cogesa (filial inmobiliaria del grupo). Por el Ayuntamiento intervinieron principalmente la concejal de Urbanismo y Vivienda, Paz González, y la directora general de Gestión Urbanística, Isabel Pinilla.

Sin ejecución de los avales

Durante este largo proceso, que se inició en 2011, Dragados no atendió a los plazos establecidos en el pliego de condiciones, cuyo incumplimiento se castigaba con las correspondientes sanciones y, en último término, ejecuciones de los avales depositados por la concesionaria para cubrir sus responsabilidades y valorados en unos 140 millones de euros. Aun así, el Consistorio no procedió en ningún caso a ejecutarlos. Cuando la compañía decidió paralizar el proyecto restaban algo más de 100 millones en avales y, pese a la insistencia de algún funcionario, nunca fueron reclamados.

Las consecuencias hubieran sido graves para Dragados, toda vez que la ejecución de un aval le hubiera inhabilitado para contratar con el Ayuntamiento de la capital durante cinco años.

Tras numerosas exigencias de mayores beneficios, el Ayuntamiento, ya bajo el gobierno de Ana Botella, decidió volver a modificar el Plan Parcial en la zona y proceder a la elaboración de un nuevo convenio, cuyos términos están en la última fase de negociación, en el que se contempla una prestación extra a Dragados.

Frente a lo que se recogía en el convenio original, la compañía no quería recibir más suelo de vivienda libre porque es consciente de que cualquier promoción de viviendas en la zona con un suelo valorado a más de 2.300 euros por metro cuadrado está en la actualidad condenada al más absoluto fracaso.

La solución, la vivienda protegida

Así pues, el suelo destinado a vivienda protegida ha aparecido como la solución para aumentar las ganancias de la concesión. El convenio recogerá una serie de ajustes favorables a la empresa, tanto en el valor de la concesión, esto es, la cantidad a pagar por Dragados, como en el precio de la misma, la compensación por parte del Ayuntamiento.

En función del valor se establecerá el precio definitivo pero las estimaciones de fuentes conocedoras de la situación se sitúan en el entorno de los 100.000 metros cuadrados de vivienda protegida para Dragados, con una valoración de entre 470 y 645 euros por metro cuadrado. Entonces, los beneficios comenzarán a aumentarle a Florentino Pérez.

Lo que no termina de cuadrar es el procedimiento del Consistorio para llevar a cabo este proceso. Fuentes jurídicas estiman que, en estos casos, lo habitual es liquidar la concesión e iniciar el proceso desde el principio, con un nuevo concurso público, dado que las circunstancias y las condiciones (incluido el Plan Parcial de la zona) han sido modificadas. Sin embargo, la cercanía de las elecciones [y seguramente algunas promesas de Florentino] parece imponerse a otros criterios.

<https://madrid.lahaine.org/empresarios-madrid>