

LA HOJA DE APRECIO EN LOS PROCEDIMIENTOS EXPROPIATORIOS

Expropiaciones

La alta inversión en infraestructuras que se está llevando a cabo en todo el territorio español (carreteras, autovías, líneas de tren de alta velocidad) junto con el surgimiento de numerosos planes parciales de reforma interior ha incrementado el número de procedimientos de expropiación.

En el caso de zonas con alta densidad urbana como Cataluña, los proyectos de infraestructura o planes parciales no pueden evitar la necesidad de expropiar activos con un alto valor, ya sea por su condición empresarial o por su valor inmobiliario.

Este valor, por su especial singularidad, no suele ser justamente estimado por los técnicos encargados por la Administración ya que evitan entrar en las implicaciones menos inmediatas de su acción expropiatoria. Pensemos por ejemplo en el caso real de una compañía a la que expropiaron parcialmente su nave industrial, afectando solamente a su superficie de producción (70% del total) pero no a los edificios dedicados a oficinas (30%). Evidentemente la afectación a la actividad y la consecuente pérdida de valor para el expropiado es del 100% y no solamente

expropiados, criterio que utilizaría la Administración.

En el caso de grupos de empresas con localizaciones diversas pero que trabajan integradamente, la paralización de actividad en una de sus divisiones o sociedades puede causar un efectivo impacto patrimonial en el resto del grupo, afectando en una intensidad difícilmente previsible por la Administración.

Incluso se producen situaciones en las que no hay expropiación material pero sí la actuación en el territorio ocasiona un deterioro de las condiciones de accesibilidad del negocio afectado, Pensemos por ejemplo en un restaurante de carretera que queda completamente aislado de su flujo de clientela por la conversión de una carretera sin barreras en una autovía con sus consecuentes restricciones de acceso.

El procedimiento de expropiación definido en la legislación vigente prevé la defensa argumentada del expropiado mediante la utilización de la hoja de aprecio, firmada por un profesional o entidad especializada. El criterio que inspira la confección del informe de

valoración u hoja de aprecio es de compensación por la pérdida patrimonial causada efectivamente.

Los conceptos concretos en los que se recoge esta pérdida patrimonial causada son, entre otros, los siguientes:



1. Pérdida de elementos existentes expropiados: terreno y construcciones.
2. Pérdidas de bienes y elementos no trasladables.
3. Gastos de traslado de bienes y elementos: costes de desmontaje, traslado y montaje en la nueva localización.
4. Pérdida de actividad, clientela y beneficio empresarial.
5. Gastos de honorarios técnicos y permisos
6. Gastos de localización del nuevo emplazamiento.