



Avda. Copenhague, 103 Eurovillas Nuevo Baztán (Madrid)

Tfno. 625 58 70 88 Fax: 91 872 54 76

WEB: www.asdenuvi.org E-mail: asociacion@asdenuvi.org

ASAMBLEA INFORMATIVA:

Domingo Día 6 de marzo a las 11 horas.

Pabellón Colegio Público Juan de Goyeneche;

Avda. Glasgow nº 1

- 1) GESTIÓN DEL SUMINISTRO DE AGUA.
 - **Situación actual**
 - **Compensación del concepto “reparto contador general” con las cuotas de la Entidad de Conservación (ECE).**
 - 2) TERMINACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:
 - **Por el “Sistema del Consorcio” aprobado por los Ayuntamientos, actualmente en vigor.**
 - **La ECE, según sentencia judicial, no puede realizar las obras de terminación de la Urbanización de Eurovillas.**
 - 3) PROPUESTAS DE ACTUACIÓN:
 - **Exigir a la Comunidad de Madrid (CAM) la constitución del Consorcio Urbanístico.**
 - **Exigir a la CAM la constitución de la Asociación Administrativa de Cooperación en el acabado.**
 - **Concentración vecinal, día 18 de marzo 12 h., ante las oficinas de Urbanismo C/Alcalá 16 (metro Sevilla).**
 - 4) SOLICITUD AL PRESIDENTE DE LA ECE DE UNA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA PARA REMOVER AL CONSEJO RECTOR.
-

Intervienen:

- Asociación de Vecinos Asdenuvi
- Ayuntamiento de Nuevo Baztán
- Ayuntamiento de Villar del Olmo (invitado)
- Agrupación de Vecinos Vivir Eurovillas

INTERVENCIÓN DEL PRESIDENTE DE ADENUVI EN LA APERTURA DE LA ASAMBLE INFORMATIVA

Buenos días a todos. En primer los intervinientes en esta Asamblea Informativa queremos agradecerles la asistencia, sin la cual nuestra organización carecería de interés. Todos los que estamos aquí lo hacemos porque nos preocupan los problemas que tenemos en la Urbanización de Eurovillas y estamos convencidos, que si no participamos activamente en la resolución de los mismos, estos seguirán estando ahí indefinidamente.

Han pasado 35 años desde que la promotora “Ciudad de la Americas” abandonó la ejecución de las obras de la Urbanización y 21 desde que se firmó el Convenio de Colaboración Urbanística entre la Comunidad de Madrid, los Ayuntamientos y la entonces Asociación de Propietarios sin que hasta el momento se haya cumplido el objetivo de concluir las obras de la Urbanización y entregar esta a los Ayuntamientos.

La situación de inacabado nos obliga a afrontar el mantenimiento de todas las instalaciones y además pagar todos los impuestos sin que estos reviertan en beneficio de la Urbanización, por no tener los ayuntamientos la plena competencia.

El caso más actual es el suministro del agua cuya competencia, legal, es exclusiva de los Ayuntamientos y en cambio está regido en la actualidad por el Convenio de

1. GESTIÓN Y SUMINISTRO DEL AGUA

a) SITUACIÓN ACTUAL:

- El 26 de noviembre de 2010 la CAM ha adoptado, “MEDIDAS CAUTELARES”, para garantizar el suministro de agua a la Urbanización “Eurovillas”, en tanto se resuelve la impugnación del Acuerdo de la Asamblea de la ECE, celebrada el 26 de junio de 2010.
- Los Aytos., están llevando a cabo negociaciones con el Canal de Isabel II (CYII), al objeto de llegar a un acuerdo que permita dar cumplimiento al requerimiento de la CAM , sobre que se pronuncien, si asumen la distribución del agua a la Urbanización. Ante el escaso plazo, de un mes, dado por la CAM, los Aytos. han solicitado una prórroga para negociar el acuerdo.

b) COMPENSACIÓN DEL CONCEPTO “REPARTO CONTADOR GEN” CON LAS CUOTAS DE LA ECE.

- Los abonados propietarios de parcelas, pueden deducirse las cantidades imputadas en las facturaciones individuales, que está realizando el CYII, de las CUOTAS TRIMESTRALES de la ECE. Estas cuotas son las que

corresponde pagar a los propietarios, por el mantenimiento y prestación de servicios en la Urbanización, lo cual incluye el abono de los compromisos de la ECE, en este caso son los derivados del Convenio entre la ECE y el CYII. La derrama por “REPARTO CONTADOR GEN” **debe ser abonada por todos los propietarios de las parcelas de la urbanización, no solo por los ABONADOS AL CYII.** Muchos propietarios ya han procedido a COMPERSAR lo abonado al CYII en concepto de “REPARTO CONTADOR GEN” con la CUOTA TRIMESTRAL DE LA ECE.

- Para facilitar la mencionada compensación ASDENUVI ha elaborado unos escritos modelo con los que cada uno de los propietarios con suministro de agua del CYII, ha podido tramitarlos en las oficinas de la ECE. Estos escritos serán actualizados en el mes de marzo para que podamos seguir realizando la compensación en la cuota trimestral del próximo mes de abril. Los mencionados escritos se podrán obtener en la WEB de ASDENUVI o solicitándolos a través de su correo.

2. TERMINACIÓN DE LA URBANIZACIÓN EUROVILLAS

a) ANTECEDENTES:

- El 5 de junio de 1968, se aprobó el Plan Parcial de iniciativa particular “Ciudad de las Américas”, formulado por “Terrenos de España, S.A.”
- El desarrollo del Plan Especial de Eurovillas, se llevó a cabo sin la aprobación administrativa de los documentos legales de ejecución, (Proyecto de reparto de cargas y beneficio de la Urbanización, y Proyecto de Reparcelación).
- No obstante la promotora, procedió a la venta de las parcelas y edificación de gran número de viviendas.
- En el año 1975, la promotora abandona la ejecución de las obras de urbanización. Los propietarios, con el fin de evitar el deterioro de las obras ejecutadas y terminar la urbanización, constituyen la Asociación de Propietarios de “Eurovillas”, que tenía carácter voluntario. Ante la imposibilidad de proceder ejecutivamente contra aquellos propietarios que no contribuían económicamente al sostenimiento de la urbanización, así como ante la necesidad de concluir las obras, los Ayuntamientos (Aytos) de Nuevo Baztán (NB), Villar del Olmo (VO) y la Asociación de Propietarios, proponen a la Comunidad de Madrid (CAM), y esta aceptó, como Administración Actuante, la adopción de una serie de medidas para acabar la Urbanización.
- El 30 de Enero de 1987 se firma un Convenio de Colaboración Urbanística entre las partes mencionadas con objeto de tramitar una modificación del Plan Especial, estableciendo como sistema de actuación el de “Cooperación”, la elaboración del Proyecto de Parcelación y de los *Estatuto de la Asociación*

Administrativa de Cooperación Urbanística (AACU), así como de la Entidad de Conservación de Eurovillas (ECE).

La Modificación del Plan Especial y el Proyecto de Reparcelación, tuvieron como objeto esencial, no solo obtener las cesiones de terrenos a favor de los Aytos., sino también llevar a cabo la culminación de las obras de la Urbanización, y el reparto de las cargas propias de dichas obras, entre los propietarios de las parcelas, previendo a tal efecto un sistema de actuación, un Plan por Etapas y un proyecto o proyectos de obras, que posibiliten el acabado de la Urbanización.

- El 23 de marzo de 1988 se aprueba definitivamente la Modificación del Plan Especial, donde se elige el *sistema de cooperación*, debido a la imposibilidad de localizar al promotor y, en su caso, alcanzar la agrupación del 60 % de la propiedad del suelo para actuar por el sistema de compensación.

En el “sistema de Compensación”, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de Urbanización, con cargo a los mismos, según concluye en el artículo 131 de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976, de aplicación al caso que nos ocupa y se reitera en el artículo 186 de Reglamento de Gestión Urbanística de agosto de 1978.

Se establece un plazo máximo de 7 años para la conclusión de las obras de acabado, dando lugar a la inscripción del Registro de Propiedad, el 2 de enero de 1998, de una carga en garantía a la ejecución de la obra urbanizadora. Al haber transcurrido más de 7 años sin haberse realizado las obras la afección, ha prescrito, y cada propietario ha levantado o puede levantar la mencionada carga.

b) ACTUACIONES LLEVADAS A CABO PARA EL ACABADO DE LA URBANIZACIÓN:

- El Proyecto de Reparcelación recoge la forma de proceder al acabado de la Urbanización, por los Aytos., mediante la ejecución de Proyectos Municipales de Obras, cuyos gastos han de ser sufragados por los propietarios de la Urbanización conforme al coeficiente asignado a su propiedad en el citado Proyecto de Reparcelación.
- Como establece el Plan Especial el sistema para la puesta en marcha del acabado de la Urbanización es el “*Sistema de Cooperación*”, pero este no se desarrolló,

entre otras razones porque los dos Municipios afectados, tienen poca capacidad de gestión y por inconvenientes puestos por la ECE, por lo que la Comunidad de Madrid propuso otras soluciones:

. La creación de una “*Mancomunidad*”, a constituir por los dos Municipios con la única finalidad de que se concluyeran las obras, esta solución no llegó a buen fin, por no aceptarla los Aytos.

. En diciembre de 1993 en una reunión mantenida entre la Consejería y los Aytos., se acuerda comenzar el estudio, elaboración y tramitación de la estructura de un “*Consortio*”, que permita terminar la Urbanización. **La injerencia en este proceso de los responsables de la ECE, realizando obras de acabado, poniendo en cuestión y entredicho todo el proyecto de reparcelación, no permitió poner en marcha el “consorcio”.**

. En el año 1995 los Aytos. y la ECE, estudian la posibilidad de un “*Consortio*” urbanístico, habiéndose elaborado los estatutos, donde se recogía que la gerencia sería alternativa entre las Alcaldías de VO y NB, **pero la ECE defiende que debería ostentarla la persona que ella delegara, condición imposible de aceptar por los Aytos. ya que la ECE es administración de rango inferior, por lo que esta posibilidad no prosperó.**

. La CAM propone la sustitución el “*Sistema de Cooperación*” por un “*Convenio Urbanístico de Gestión*”, a firmar entre Propietarios y Administraciones con el fin de concertar la ejecución de las obras entre ellos. **La ECE se negó a celebrar el Convenio en su asamblea de propietarios de 25 de octubre de 1998.**

. El 26 de octubre de 2001, la ECE interpone un “*recurso contencioso administrativo*”, por la inactividad en las “obras de acabado del Proyecto de Reparcelación de Eurovillas. Considerando a la CAM como Administración obligada a realizar las obras, solicitando se declarase “la situación de incumplimiento de las entidades afectadas por el sistema de reparcelación, la responsabilidad en que hubieran incurrido, formalizándose la recepción tácita de la urbanización y se acordara el otorgamiento de las obras de terminación del Proyecto de Reparcelación de Eurovillas a la ECE”. **En sentencia del Tribunal Superior de Justicia (TSJ) de fecha 7.02.2008 se desestima el recurso de la ECE.**

. El pleno del Ayto. de Villar del Olmo celebrado el 9.02.2002 se aprobó inicialmente el convenio y los Estatutos, para la constitución del un “*Consortio*”, sin presencia de la ECE, al cual se opuso la ECE, formulando alegaciones y **pidiendo el archivo del expediente así como que el Ayuntamiento delegase en la ECE, las competencias para la ejecución de las obras.**

. A su vez, el pleno del Ayto. de Nuevo Baztán, acordó el 11 de enero de 2002 solicitar a la CAM la constitución del, mencionado, “*Consortio*” Urbanístico. Por resolución plenaria de 16 de mayo del mismo año se aprobaron inicialmente los correspondientes Estatutos y Convenio, **presentando alegaciones la ECE en el sentido de oponerse a la aprobación definitiva.**

. El 15 de febrero de 2002, los Aytos. y la ECE acuerdan, la fórmula del “*Consortio*” para el acabado de la Urbanización, pero el día 20, la ECE, presenta un escrito reclamando la Gerencia del Consortio. Una vez más la ECE fuerza, a romper los acuerdos encaminados al acabado de la Urbanización, planteando exigencias inaceptables para las Administraciones actuantes.

. Los Aytos. de NB y VO, por acuerdos de 18 de julio y 19 de septiembre de 2002, aprobaron definitivamente la creación del “*Consortio*”, constituido por la CAM y los citados Aytos., para la terminación de las obras de la Urbanización.

El convenio, los Estatutos del “*Consortio*” y el acuerdo que fue aprobado, delimitaba las competencias que se transferían al Ente, entre otras; la redacción o formulación de los instrumentos de ejecución urbanística, la ejecución de las obras de infraestructuras, la prestación de servicios públicos, la gestión urbanística y la conservación de la urbanización.

En el año 2003 la ECE presenta, en el TSJ, un recurso contencioso administrativo en el que impugna los acuerdos adoptados por los Aytos. Alegando:

. Que la constitución del Consortio, se había llevado a cabo sin su intervención y participación.

. Que no estaba firmado por la CAM.

. Que el consorcio se arrogaba competencias de la ECE.

. Que se había vulnerado el acuerdo de fecha 14 de diciembre de 2000 con los Aytos., **por el que fuera la ECE quien ejecutara y concluyera las obras de urbanización de Eurovillas.**

En sentencia del TSJ de fecha 26.07.07 se desestima el recurso presentado por la ECE.

- **Así pues la ECE viene paralizado las actuaciones de los Aytos. para el acabado de la urbanización desde hace más de 20 años,** pretendiendo arrogarse las obligaciones de los Aytos., con los siguientes inconvenientes:

. La ECE no tiene capacidad jurídica para terminar las obras de la urbanización.

. No existe un Proyecto de ejecución de obras.

. Nadie controlaría la prioridad de las obras, ni las contrataciones.

- Los Aytos., procuran no conceder licencias a la ECE para evitar derroche de dinero de los propietarios, de forma tal vez inadecuada y contrataciones millonarias sin un criterio del ¿por qué?, ¿para qué?, sin un proyecto que las defina y sin previsión de futuro.

Es decir, la situación actual es de caos, y los Aytos. se ven imposibilitados para poder acometer el acabado de la Urbanización, por las trabas que se les pone desde la propia ECE.

3. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN:

a) CONSORCIO URBANÍSTICO

- Entendemos que la forma de intentar desbloquear la situación creada es la de apoyar a los Aytos. **exigiendo a la CAM que impulse el “Consortio” aprobado, una vez que este ha quedado operativo al haber sentencia firme de desestimación del recurso planteado por la ECE.**
- **Exigir a la ECE, que no se interfiera en las actuaciones de las Administraciones,** encaminadas al acabado de la Urbanización, por no ser competente para ello, ya que no representa a las propiedades sino a los propietarios y únicamente en lo relacionado con las labores estatutarias, como son el mantenimiento y conservación de las instalaciones de la Urbanización.

b) CONSTITUCIÓN DE LA ASOCIACIÓN ADMINISTRATIVA DE COOPERACIÓN EN EL ACABADO DE LA URBANIZACIÓN:

- **Promover la constitución de la “Asociación Administrativa de Cooperación de la Urbanización Eurovillas,** en los Términos de Nuevo Baztán y Villar del Olmo, cuyos estatutos fueron aprobados el 28 de Julio de 1989. Dado que esta asociación es de carácter voluntario, los propietarios interesados deben manifestar su deseo de pertenecer a la misma mediante solicitud. La Comunidad de Madrid es quien debe convocar la asamblea constituyente, para lo cual es necesario presentar un número de solicitudes suficiente.

. Esta Asociación tendría por objeto colaborar con los Ayuntamientos de NB y VO, en la ejecución de las obras de Urbanización, mediante la participación y gestión directa en las funciones de; ofrecer sugerencias, vigilancia en la ejecución de las obras, colaboración en el cobro de cuotas de acabado de la Urbanización, recibir información detallada sobre la planificación, así como del procedimiento de recaudación y otras funciones.

En este sentido la Asociación de Vecinos ASDENUVI ya ha dado el primer paso, solicitando a la CAM la convocatoria de la Asamblea constituyente, de la mencionada “Asociación Administrativa de Cooperación Urbanística”. **El número de solicitudes es escaso, por lo que animamos a participar a los que no lo hayáis hecho, rellenando el impreso de solicitud, que os facilitaremos en la Asamblea Informativa.** También podéis obtenerlo en la página web de ASDENUVI. La entrega en el buzón de ASDENUVI o en la propia Asamblea.

c) CONCENTRACIÓN VECINAL ANTE OFICINAS DE URBANISMO:

El pasado 19 de noviembre, le fue presentado, al Director General de Urbanismo, un escrito suscrito por 784 firmas, en el que solicitamos a la Comunidad de Madrid la resolución de las siguientes cuestiones:

- . IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS DE LA ASAMBLEA XXIII DE LA (ECE).
- . DISOLUCIÓN O NO DE LA ECE.
- . ACABADO DE LA URBANIZACIÓN.
- . CONSTITUCIÓN DE LA ASOCIACIÓN ADMINISTRATIVA DE ACABADO.
- . APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL DE VILLAR DEL OLMO.
- . NOMBRAMIENTO DE UN REPRESENTANTE DE LA CAM EN LA ECE.
- . RECURSO TRIBUNAL S.J. SOBRE ESTATUTOS ECE (Reelección Presidente)

Dado que hasta el momento únicamente se han pronunciado, parcialmente, a la “Impugnando Cautelar” del punto nº 2 Asamblea; el 2 de febrero hemos solicitamos una REUNIÓN URGENTE, para tener información sobre las actuaciones que están llevando a cabo para solucionar los graves problemas que tiene la Urbanización. Dado que venimos pidiendo una reunión con el Director General de Urbanismo desde el 11 de junio del pasado año, sin que hasta el momento hayamos sido atendidos, proponemos **”UNA CONCENTRACIÓN VECINAL ANTE LAS OFICINAS DE URBANISMO SITUADAS EN LA C/ ALCALÁ Nº 16 (metro Sevilla)**. Se intentaría facilitar autobuses desde el centro comercial, con salida a las 11 horas y regreso al mismo punto. Sería necesaria la reserva con al menos cuatro días de antelación (Tel: 625 58 70 88).

4. SOLICITUD AL PRESIDENTE DE LA ECE DE UNA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA PARA REMOVER AL CONSEJO RECTOR.

Ante la falta de eficacia del Consejo Rector, encabezado por su Presidente, y la falta de transparencia de su gestión y funcionamiento, muchos propietarios han manifestado su descontento y ya han cumplimentado una solicitud al Presidente de la ECE para que convoque una Asamblea General Extraordinaria de conformidad con lo establecido en el artículo 11.2 de los estatutos.

Para que tenga lugar la mencionada Asamblea, es necesario que lo soliciten el 15 % de miembros de la Entidad de Conservación, que representen al menos el 15 % de las participaciones, es decir, que lo tendrían que hacer los propietarios que reúnan unas 700 parcelas.

Para los que estén en desacuerdo con la gestión del Consejo Rector y/o de su Presidente, y no hayan cumplimentado ya la solicitud de la mencionada Asamblea Extraordinaria, les adjuntamos un impreso para la puedan formalizar. **Estas solicitudes se pueden depositar en el buzón que ASDENUVI dispone en el nuevo Centro Comercial “La Plaza”, ubicado junto al supermercado MAXCOOP, en la pared exterior del Bar SOS, junto al tablón de anuncios del Centro. También se pueden entregar el día de la Asamblea, en las mesas que se dispongan.**

Por la importancia de los temas a tratar en esta Asamblea Informativa, es fundamental la participación de todos, para conseguir cambiar la situación actual de la Urbanización.

Os animamos desde aquí para que participéis con nosotros. Es muy gratificante ver que juntos podemos hacer valer nuestros derechos y conseguir entre todos un futuro mejor, que todos deseamos, para la Urbanización de Eurovillas.

¡LA UNIÓN HACE LA FUERZA! ¡JUNTOS PODEMOS!



Eurovillas, febrero de 2011

José Luis Caballero
Pte. ASDENUVI

Colabora en la edición: