

**COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
Y ESTRATEGIA TERRITORIAL
C/ Alcalá 16 MADRID**

Ref. 10/041309.9/11



A LA ATT. DEL SR. SUBDIRECTOR GENERAL DE URBANISMO

Madrid, 29 de abril de 2011

ASUNTO: REMISION DEL ESCRITO RECIBIDO POR LOS PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN EUROVILLAS DEL PRESIDENTE DE LA ECE.


Muy Sr. Nuestro:

Para conocimiento de esa Dirección General les adjuntamos el escrito recibido por los propietarios de la Urbanización de Eurovillas, del Presidente de la Entidad de Conservación Eurovillas (ECE), ya que las consultas planteadas por los propietarios a esta Asociación demuestran la **“alarma social”** creada.

Asimismo le adjuntamos la circular que ASDENUVI va a remitir a sus afiliados y simpatizantes al objeto de informales sobre el alcance de las cuestiones planteadas en el escrito de la ECE y tratar de transmitir tranquilidad a las inquietudes suscitadas.

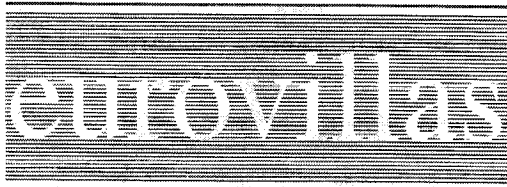
Les requerimos para que tomen las medidas oportunas para que la ECE, a través de su Presidente, deje de alarmar, innecesariamente, a los propietarios de la Urbanización de Eurovillas con planteamientos y datos faltos de rigor y ajenos a sus competencias.

Atentamente:



Fdo: José Luis Caballero Ramón
Pte. ASDENUVI





ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION



Registro de Salida

Nº: 1345

Fecha: 15/04/2011

Referencia: P00000399

Calle Díez, s/n – 28514 NUEVO BAZTÁN (Madrid)
Teléfono: 918 734 120 – Fax: 918 734 190

Eurovillas, 15 de abril de 2011

Estimado convecino:

El pasado 27 de noviembre, después de varias comunicaciones sobre el asunto del agua, informamos que ante la impugnación de la asociación ASDENUVI y el Ayuntamiento de Villar del Olmo –que dice trabajar por y para todos– la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, había resuelto "**declarar la suspensión inmediata de la ejecución del Acuerdo adoptado, en tanto no se resuelva la impugnación del referido Acuerdo**".

En los días anteriores, les habíamos venido informando sobre los trámites que se estaban siguiendo, no sólo respecto a la construcción de una nueva red de agua, sino sobre el conjunto de obras necesarias en Eurovillas y la posición del Consejo Rector al respecto.

Al día de hoy, lo único que han conseguido es que estemos en el mismo punto de partida y transcurridos casi cinco meses, aún no existe una propuesta por parte de los Ayuntamientos a los cuales, la referida resolución acordaba **requerir a los Ayuntamientos de Villar del Olmo y de Nuevo Baztán, para que se pronuncien expresamente** en el plazo de un mes, sobre **si asumen la distribución del agua a la urbanización, aunque las obras de urbanización del ámbito de actuación de Eurovillas no hayan sido recepcionadas**.

Por tanto, seguimos en la misma situación al respecto, sin tener, incluso, noticias de que el Canal de Isabel II haya iniciado el Plan Director, para conocer el coste final de las obras de construcción de la nueva red, motivo por el cual el Consejo Rector acordó encargar dicha valoración a un estudio de arquitectura.

Asimismo, y dada la preocupación general detectada sobre el coste de las obras necesarias en la urbanización, el Consejo Rector, con objeto de poder facilitar datos concretos a los propietarios, consideró necesario encargar un informe técnico que determinara el coste aproximado de los tres tipos de obra que indicábamos en nuestra carta del 15 de noviembre y que les recordamos son:

- Las que el Proyecto de Reparcelación da como acabadas y sobre las que se reconoce unos derechos económicos a favor de las propiedades que las afrontaron, (hecho que fue posteriormente recogido en informe del entonces Director General de Urbanismo, D. Iñigo Sáez de Pipaón). Estas obras deberán actualizarse, lo que es competencia de la Entidad de Conservación, conforme al artículo 4.b) de los Estatutos.
- Las que no recoge el Proyecto como necesarias, pero que una urbanización actual debe realizar -por ejemplo las aceras-; estas obras complementarias también serían competencia de la Entidad en aplicación del mismo artículo.
- Las especificadas en el Proyecto como pendientes, que son de acabado y competen a los Ayuntamientos; no obstante, muchas de ellas ya se han acometido bajo licencia municipal, por lo que es lógico que se reconozcan como hechas.

Copia del referido informe, se encuentra en la oficina de la Entidad, a disposición de todos los propietarios para su consulta, valorándose en el mismo las obras correspondientes a la **nueva red de distribución de agua 298.202,62 €**. Independientemente, como quiera que se valoran todas las obras necesarias, por su interés, insertamos seguidamente las conclusiones del informe.

Los técnicos firmantes resumimos el informe y la valoración en los siguientes puntos:

- *En cuanto a las obras de urbanización acabadas por la Asociación de Propietarios de Eurovillas del año 1975 al 1990, se valoran en 2.038.534,25 €.*

Las actualizaciones pendientes de estas obras, competencia de la ECE, consisten en la mejora del pavimento de las calles, cuya valoración asciende a 21.857.966,95 €.

- *Sobre las obras de urbanización pendientes de ejecutar contempladas en el Subcapítulo IV.2.4.4 - Presupuesto estimado para las obras pendientes de ejecutar (p. 105-110) del Proyecto de Reparcelación, se consideran los siguientes capítulos:*

- Pavimentación de calles*
- Saneamiento*
- Abastecimiento*

No se considera el capítulo de energía eléctrica ya que según datos aportados por la ECE, tanto la Baja Tensión como la Media Tensión, son competencia de Unión Fenosa en la actualidad.

Según las mediciones especificadas en el presente informe, asciende el total de la valoración a 1.910.691,07 €.

- *Con respecto a las obras aconsejables en una urbanización a día de hoy, y las posibles mejoras, se propone:*

- la realización de todas las aceras*
- la renovación o instalación del 50% de la señalización vertical y horizontal*
- la instalación de una nueva red de saneamiento y otra de abastecimiento de agua, que transcurran ambas por la red viaria*
- la realización de un 65% del alumbrado público*
- la instalación de una nueva red de telecomunicaciones*
- la instalación de una nueva red de gas*

La valoración del total ascendería a 106.817.098,25 €

En consecuencia, y teniendo en cuenta que la ejecución siempre tendrá variaciones al alza, de realizarse todas las obras anteriores en un único proyecto, supondría un total de 130.585.756,27 €, lo que incrementando con los proyectos, la dirección de obra, IVA e ICIO, superaría con creces los **165.843.000,00 €**, lo que **supondría 41.460,75 € para una parcela media** de mil metros, con un coeficiente de 0,025%.

Una vez analizados estos datos, le agradeceremos nos haga llegar su opinión, comunicándonos si considera oportuno **ejecutar en un único proyecto las obras**, –como propugnan los Ayuntamientos y esos supuestos defensores de los derechos fundamentales y sus adláteres– o secunda el criterio del Consejo Rector de **realizar un proyecto de mínimos, viable**, y comprometernos a actualizar la urbanización en un periodo razonable de tiempo.

Sería importante para el Consejo Rector conocer su opinión respecto, con vistas a la próxima Asamblea Ordinaria, por lo que le agradeceremos nos haga llegar la encuesta adjunta, por cualquiera de los distintos medios que se indican en la misma.

Agradeciéndole, como siempre, su atención, reciba un cordial saludo,

Rafael
Presidente



Código propietario: **P00000399**

Clave autenticación: **21157072**

Opción A: realizar un proyecto de mínimos, viable

Opción B: ejecutar en un único proyecto las obras

Puede entregar esta encuesta en las oficinas de la Entidad, enviarla por correo ordinario o remitirla por correo electrónico a encuesta@eurovillas.es indicando el código de propietario y la clave de autenticación de voto que figuran en el encabezamiento.



Asociación en Defensa de los Derechos
Fundamentales de Nuevo Baztán y Villar
del Olmo G-84059732

C/ Copenhague, 103 Eurovillas Nuevo Baztán (Madrid)

Tfno. 625 58 70 88 E-mail: caballeroj@asdenuvi.org

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

Nuevo Batán, 29 de abril de 2011

Estinad@ afiliad@ de ASDENUVI y/o vecin@ de Eurovillas:

Esta nota va dirigida a aquellos propietarios de la Urbanización Eurovillas, que **hayan recibido un escrito de la ECE donde dan unas cifras, de lo que según el informe que citan, puede costar el ACABADO de la Urbanización de Eurovillas.** Para el que no esté en estas circunstancias, si tiene interés le puede servir de información o simplemente ignorarlo.

Una vez más la ECE a través de su presidente trata de crear una **“alarma social”**, lanzando cifras de lo que nos puede costar el acabado de la urbanización sin un Proyecto Constructivo, ni siquiera un anteproyecto supervisado y consensado. Sus datos se basan en una valoración encargada a un estudio de arquitectura, abonado lógicamente su costo con el dinero de las cuotas que los propietarios aportan para la conservación y mantenimiento de la urbanización.

La ECE no tiene competencia jurídica ni atribuciones para realizar las obras de acabado de la Urbanización, conforme queda reflejado en el fundamentado de derecho sexto de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de siete de febrero de 2008, donde textualmente en su párrafo segundo dice:

“.. conforme a los artículos 136 y 137 de la Ley 9/2001 (del Suelo de la Comunidad de Madrid), la Entidad de Conservación no puede realizar más obras que las de conservación, concepto que no cabe hacer extensivo a las de urbanización, por todo lo cual tampoco procede acoger esta pretensión de la ECE ni, por tanto estimar el recurso administrativo presentado.

FALLAMOS: Que desestimamos el recurso contencioso administrativo interpuesto por la ECE, contra la desestimación presunta de la reclamación formulada a la Comunidad de Madrid”.

En el escrito recibido se hace referencia a una carta que la ECE nos envió el 15 de noviembre, también se habla del importe total de las obras necesarias a realizar en la Urbanización con un coste aproximado por parcela entre 20.000 € y 30.000€ financiados a 10 años. Como pasamos olímpicamente de esta información y, por lo que parece, lo que pretenden es asustar, aumentan el nivel de disparate, a la cantidad de 41.460,75 €por parcela, y de este modo conseguir que nos pongamos en sus manos para que nos saquen del atolladero en que nos han metido.

El Informe que han elaborado no tiene carácter contractual y los datos no tienen porque ser contrastados, técnicamente, por lo que podemos decir que la información que contienen es subjetiva y el resultado puede ser muy dispar según quien lo elabore e incluso admite influencias al basarse en informaciones que pueden ser interesadas, en este sentido observamos:

En el Informe a que hacen referencia y que nos dicen que se encuentra en la oficina de la ECE, a disposición de los propietarios, se valoran las obras correspondientes a la **nueva red de distribución de agua en 298.202,62 €**(¿para 75 Kms. de tubería? Sale a 4 €/m, esto no tiene sentido).

Según el escrito de Dñ^a. Lourdes Polo, Jefe División de Grandes Clientes del Canal de Isabel II, que se transcribe en la exposición 2º del Acta de la Asamblea del 26 de junio del pasado año, en el punto 3 en el párrafo primero, el Canal de Isabel II ofrece su colaboración para la construcción de **una red nueva** y en el párrafo tercero, el Canal, a efectos orientativos, informa que el **precio aproximado de las obras podría elevarse a 12.000.000 euros que para 75 Kms. de tubería sale a 160 €/m, esto sí es razonable.**

Como puede apreciarse entre la valoración realizada por el estudio de arquitectura, de confianza de la ECE, y el precio aproximado facilitado por el Canal de Isabel II, para el mismo concepto de una nueva red de distribución, está en relación de 1 a 40. Por la información que disponemos, el Canal de Isabel II dispone del Proyecto bastante avanzado de la nueva red, por lo que nos inspira mayor confianza la valoración facilitada por el Canal que la valoración realizada por el estudio de arquitectura. Por otra parte no tiene sentido que un metro de tubería con excavación en roca salga a 4 euros. Mucho nos tememos que con la valoración del resto de las obras o conceptos hayan cometido el mismo error pero en sentido contrario, con lo que en principio el Informe de la ECE pierde su credibilidad y la confianza en su contenido.

Por otra parte en el año 2000 la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, realizó un Estudio sobre el estado de la red de saneamiento, abastecimiento de agua, alumbrado público y suministro eléctrico, donde se calificaban las redes como insuficientes y **cifra el importe de las obras de urbanización a ejecutar en 28.457.923,14 euros, repercutiendo la cantidad de 7.212,15 euros por parcela.** Aunque haya que incrementar los IPCs desde el 2000 hasta la fecha y se le añada los costos del proyecto, la dirección de obra, IVA e ICIO, que en ningún caso superaría el 60%, **estaríamos en menos de 12.000 euros/parcela, tres veces y medio inferior a la supuesta en el Informe encargado por la ECE que es de 41.460,75 euros/parcela.**

Ante esta disparidad de datos, ASDENUVI, va a realizar un análisis técnico pormenorizado del Informe de la ECE y las conclusiones serán objeto de una nueva nota.

En esta guerra de cifras no es conveniente entrar, pues para conocer el costo real de las obras a realizar hay que disponer de un Proyecto de Construcción donde se recojan las necesidades de las obras obligadas a realizar y los acabados urbanísticos consensuados por los propietarios, fundamentalmente en lo que se refiere a las aceras, que se puede ir desde no realizarlas hasta hacerlas con bordillos y baldosas de granito. Claro está que entre ambas soluciones está la posibilidad de un acabado en hormigón impreso que es estético y relativamente económico.

Las redes de Gas Natural y Telecomunicaciones, serían objeto de negociación con las compañías para que ellas asumieran el costo o al menos parte del mismo por ser ellas también interesadas.

El disponer de un Proyecto para poder hacer una valoración más precisa, de forma más rápida, pasa por el desarrollo del Consorcio ya aprobado por los Ayuntamientos y únicamente pendiente de su aprobación y desarrollo por parte de la Comunidad de Madrid.

Concluyendo ASDENUVI aconseja a sus asociados y simpatizantes no tomar en consideración el escrito recibido de la ECE y por tanto no contestar a la encuesta planteada.

En el menor plazo posible ASDENUVI volverá a remitir las conclusiones del estudio pormenorizado de los datos que nos faciliten en la ECE y trataremos dar una valoración técnica de la misma.

Ni que decir tiene que para la financiación de las obras habría que solicitar créditos a las administraciones incluso a la Comunidad Europea, a bajos intereses y para los casos más desfavorecidos créditos a fondo perdido. Esto sería posible si intervienen las administraciones (ayuntamientos, comunidad de Madrid).

Para que la información que se adjunta llegue al mayor número de personas posible, es fundamental que como en ocasiones anteriores, reenviemos esta nota a nuestros vecinos y conocidos de la Urbanización.

Como siempre, para cualquier duda podéis dirigirlos a ASDENUVI a través de los medios que figuran en el encabezamiento de esta nota.

Saludos

José Luis Caballero
Pte. ASDENUVI