

C/ Copenhague, 103 Eurovillas Nuevo Baztán (Madrid)

Tfno. 625 58 70 88

E-mail: [caballeroj@asdenuvi.org](mailto:caballeroj@asdenuvi.org)WEB: [www.asdenuvi.org](http://www.asdenuvi.org)E-mail: [asociacion@asdenuvi.org](mailto:asociacion@asdenuvi.org)

Ref. 10/190251.9/11

**COMUNIDAD DE MADRID****CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE****Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO****DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO****Y ESTRATEGIA TERRITORIAL****C/ Alcalá 16 MADRID****A LA ATT. DEL SR. DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO**

Madrid, 24 de mayo de 2011

**ASUNTO: ESCRITO DE LA ECE ENVIADO A LOS PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN Y ESTUDIO Y VALORACIÓN SOBRE EL ACABADO DE EUROVILLAS.**

Muy Sr. Nuestro:

Como continuación a nuestro escrito remitido el pasado día 29/04/2011 con número de referencia 10/190251.9/11, en relación a los escritos recibidos por los propietarios de la Urbanización Eurovillas, del presidente de la Entidad de Conservación Eurovillas (ECE).

El pasado día 15 de abril el Sr. Presidente de la ECE envía a los propietarios de la Urbanización el escrito que fue remitido a esa Dirección General el día 29/04/2011. En este escrito, como ya denunciábamos, el Sr. Presidente crea "alarma social", informado a los propietarios de que las obras de urbanización pendientes de ejecutar supondría **41.460,75 € para una parcela media**.

Al objeto de tranquilizar a los propietarios, ASDENUVI, envía una circular donde advierte de errores detectados en el escrito de la ECE y basándose en un Estudio de la Consejería de Obras Públicas del año 2000, actualiza el importe de las obras de urbanización a ejecutar dado como resultado de unos 12.000 euros/parcela, tres veces y media inferior a la aportada en el Informe de la ECE.

Estos hechos fueron puestos en conocimiento de esa Dirección General el 29/04/2011, aportando copia del mencionado escrito y circular.

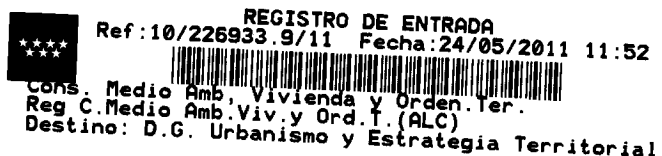
Como si se tratara de las rebajas de mayo, el pasado 5, la ECE envía una nueva carta a los propietarios, que se adjunta a este escrito, donde informa, basándose en el mismo Informe que en el primer escrito, que realizando un **proyecto de mínimos** la valoración técnica para el acabado de la Urbanización supondrá **7.500.000 € para la parcela media**. El Sr. Presidente de la ECE pasa de asustar a los propietarios a dar una cifra que no se la cree ni él.

Ante el disparate de cifras, ASDENUVI, realiza un análisis técnico pormenorizado del Informe la ECE y saca las conclusiones que se detallan en la nota circular de fecha 11 de mayo que se adjunta. Asimismo en esta nota se da un Resumen del "ESTUDIO Y VALORACIÓN SOBRE EL ACABADO DE LA URBANIZACIÓN EUROVILLAS", realizado por ASDENUVI y que se adjunta al presente escrito.

Atentamente:

Fdo: José Luis Caballero I

Pte. ASDENUVI



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

Eurovillas, 05 de mayo de 2011

Estimado convecino:

Ante las preguntas realizadas por algunos propietarios sobre la carta del pasado 15 de abril y la encuesta que se acompañaba a la misma, hemos de realizar algunas puntualizaciones.

El Consejo Rector tomó esta iniciativa, recogiendo el sentir de diversos propietarios que manifestaban que se hablaba mucho del acabado de la urbanización, en distintos foros, pero nadie daba valoración alguna, y como decíamos en la referida carta, se encargó el informe para contar con una tasación más real y actualizada, de los tres tipos de obra en que habíamos dividido el total y que, nuevamente, 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.

El **proyecto de mínimos**, si bien deberá de estarse a lo que los Ayuntamientos interpreten, a nuestro entender deberá de recoger, al menos, los puntos primero y tercero, que según la valoración técnica, suponen 21.857.966,95 € y 1.910.691,07 €, respectivamente, a lo que también deberá de añadirse proyectos, dirección de obra, IVA e ICIO, con lo que se alcanzarán unos **30.000.000,00 €** que supondrá **7.500,00 € para la parcela media (0,025%)**.

Lo que lamentablemente es implanteable, es no realizar ninguna obra, como han manifestado en la encuesta diversos propietarios, si bien el Consejo Rector sigue opinando que con la colaboración de los Ayuntamientos, parte de ellas podrían acceder a subvenciones, independientemente de la posible financiación que ya informábamos que se barajaba la posibilidad de que alcanzara los 10 años.

En todo caso, únicamente se trata de hacer un sondeo para tener en cuenta la opinión de los propietarios respecto a un tema tan importante como éste.

Confiando haber aclarado las posibles dudas y agradeciéndole su atención, reciba un cordial saludo,

Rafael  
Presidente

C/ Copenhagen, 103 Eurovillas Nuevo Baztán (Madrid)  
Tfno. 625 58 70 88 E-mail: [caballeroj@asdenuvi.org](mailto:caballeroj@asdenuvi.org)  
WEB: [www.asdenuvi.org](http://www.asdenuvi.org) E-mail: [asociacion@asdenuvi.org](mailto:asociacion@asdenuvi.org)

Nuevo Batán, 11 de mayo de 2011

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

Esta nota es continuación a la enviada el pasado 29 de abril y, como aquella, va dirigida a aquellos propietarios de la Urbanización Eurovillas, que **hayan recibido un escrito de la ECE en el cual se hace referencia a un "Informe" donde se valora el importe del ACABADO de la Urbanización en la cantidad de 41.460,75 € por parcela media. Seguidamente argumenta porqué, ésta cantidad se considera exagerada y no justificada.**

En la anterior nota de ASDENUVI, se informó sobre la falta de competencia administrativa y atribuciones legales, de la ECE, para realizar las obras de acabado de la Urbanización, conforme a los fundamentos de derecho expuestos en la sentencia del tribunal Superior de Justicia del seis de febrero de 2008.

En la misma nota se comentaban los errores de bulto detectados en los datos facilitados por la ECE, se alertaba sobre la falta de rigor de sus planteamientos y se **aconseja a los asociados y simpatizantes de ASDENUVI a no tomar en consideración el escrito recibido de la ECE y por tanto no contestar a la encuesta planteada.**

Se acompañaba copia del requerimiento realizado, por ASDENUVI, a la Comunidad de Madrid, para que tomen las medidas oportunas para que la ECE, a través de su presidente, **"deje de alarmar"**, innecesariamente a los vecinos y propietarios de Eurovillas.

**1. Ante la mencionada disparidad de datos ASDENUVI prometió realizar un análisis técnico pormenorizado del "Informe" de la ECE y las conclusiones son las siguientes:**

- a) Para la elaboración del "Informe", como en el mismo se reconoce, no han realizado ningún trabajo de inspección de campo que no sea estrictamente visual.
- b) La realización del "Informe" y valoración de las obras obligatorias pendientes de realizar, para el acabado de la Urbanización, se han basado, en reuniones con la ECE y la documentación facilitada por ella; Proyecto de Parcelación, Peritación Judicial 68/2002 de junio de 2003.

En el fundamento de derecho sexto de la sentencia, de fecha 7/02/2008, del Tribunal Superior de justicia, la *"Sala no atribuye a la precitada Peritación Judicial, fuerza de convicción suficiente para tener por acreditadas dichas conclusiones, dado que el Informe se basa en el Proyecto de Reparcelación que, como se indica en su Memoria, es meramente estimativo respecto a las obras de urbanización, cuya concreción y cuantificación ha de hacerse en los Proyectos de Urbanización, que no consta hechos"*.

Así pues el "Informe" está basado en documentos puramente estimativos y faltos de rigor para **determinar el costo de las obras de acabado y plantear una consulta a los propietarios de la Urbanización.**

- c) El método utilizado para la valoración de las obras a realizar es burdo y subjetivo, ya que este se determina aplicando a la superficie de la Urbanización un precio por hectárea de 518.096,05 €/Ha, aunque seguidamente se rebaja a 155.428,82 €/Ha. sin que se justifique de donde se ha obtenido el precio de partida ni la reducción aplicada. **Este método es casi como decir "QUE SE HACE A OJO"**.
- d) Dentro de la valoración hay incluso errores en las operaciones matemáticas, como es en la unidad de "Aceras", donde se opera  $72 \text{ Km.} \times 2 = 144 \text{ Km.} \times 1,5 \text{ de ancho} = 432.000 \text{ m}^2$ . cuando el resultado es 216.000 m<sup>2</sup>. **es decir la mitad.**

**CONCLUSIÓN:** Del análisis técnico realizado al "Informe" de la ECE, puede concluirse que está basado en documentación estimativa, los métodos utilizados no son rigurosos, más bien aleatorios e injustificados y hasta existen errores operativos. **Todo ello nos lleva a afirmar que el "Informe de la ECE", carece de rigor técnico y que en consecuencia no merece tenerse en consideración.**

**La ECE pide a los Ayuntamientos deleguen en ella las competencias para la ejecución de las obras de acabado, debemos ser precavidos a la hora de elegir a nuestros representantes en los Ayuntamientos, para que esto no ocurra, pues de lo contrario podemos imaginar las consecuencias.**

2: Por otra parte en la nota enviada con anterioridad, ASDENUVI anticipaba que se trataría de dar una valoración técnica a las obras pendientes de realizar en la Urbanización. En este sentido se ha realizado un "Estudio", cuya parte del documento se adjunta y por otra parte se ha colgado en la WEB: [www.asdenuvi.org](http://www.asdenuvi.org), para ser consultado en su integridad. Se resume a continuación el mencionado "ESTUDIO Y VALORACIÓN SOBRE EL ACABADO DE LA URBANIZACIÓN EUROVILLAS.

Para la valoración de las obras a realizar se toma como base de partida el "Informe sobre el Estado de las Infraestructuras mandado elaborar por la Comunidad de Madrid en julio de 2000.

Se justifican las obras cuya realización son exigibles por la Ley del suelo para su entrega a los Ayuntamientos, cuya Recepción está regulada por el Art. 135 de la mencionada Ley.

Se relacionan aquellas obras cuya ejecución son aconsejables para un nivel aceptable de confort de los habitantes de la Urbanización. Seguidamente se resumen las obras a realizar y la valoración realizada en el mencionado "Estudio":

a) OBRAS EXIGIBLES PARA LA RECEPCIÓN POR LOS AYUNTAMIENTOS Y CYII.

Según el Art. 97 de la Ley 9/2001, del Suelo, las obras exigibles son las siguientes:

- i) Obras de viabilidad, incluyéndose en ellas la *pavimentación de las calles y construcción y encintado de aceras*.
- ii) Obras de *saneamiento*, que comprenden los colectores generales y particulares y atarjeas de pluviales
- iii) Obras para el *suministro de agua*, en las que se incluye la distribución, riego e hidrantes de incendios
- iv) Obras de suministro de *energía eléctrica* (ya entregadas a UNION FENOSA).

**La repercusión, estimada, del costo sobre parcela de dimensión media, con coeficiente de participación del 0,025 %, es de 16.402 €/parcela.**

b) OBRAS ACONSEJABLES PARA EL CONFORT DE LOS HABITANTES

Para la recepción de la Urbanización no es preceptiva la implantación de servicios de *Gas Natural*, pero es conveniente su existencia, como alternativa energética, con buenos comportamientos caloríficos y ambientales.

La Urbanización carece de canalizaciones subterráneas para telefonía, discurriendo las redes por instalaciones aéreas, presentando problemas como; garantía de servicio, confidencialidad, impacto visual, etc., a lo que ha de añadirse la conveniencia de adecuar esta infraestructura a los nuevos servicios de telecomunicación, cuya elevada tecnología precisa las lógicas *canalizaciones subterráneas para telecomunicaciones*.

El costo total de las "obras aconsejables, a realizar, para el confort de los habitantes, negociando con las compañías suministradoras al menos una reducción del 50 % e incluyendo las exigidas para la Recepción de la Urbanización por los Ayuntamientos, tiene una repercusión, estimada, sobre parcela de dimensión media, con coeficiente del 0,025 %, de 18.579 €/parcela.

Los costos de las Obras, aproximados, incluyendo todo, es decir; gestión, proyecto, dirección de obra, Impuesto de Construcción e Instalaciones de obra (ICIO) e IVA.


La valoración y estimación económica de las obras a realizar, para el acabado de la Urbanización, se ha procurado realizarla por el lado de la seguridad, no parece demasiado arriesgado prever minoraciones del orden del 10 al 15 %, por las previsibles bajas que, en su momento, harían las empresas constructoras que optasen a las obras, máxime si el concurso tuviera lugar dentro de este periodo de crisis.

**Como podemos comprobar los costos estimados basados en el Informe de la Comunidad de Madrid son dos veces y media inferiores a los estimados por la ECE, por lo que ASDENUVI, tiene claro que el acabado de la Urbanización pasa por el desarrollo del "Consortio" formado por los Ayuntamientos y 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 dirigiros a ASDENUVI a través de los medios que figuran en el encabezamiento de esta nota.

Saludos

  
José Luis Caballero  
Pte. ASDENUVI

*Certificada 1-06-11*



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

**Comunidad de Madrid**



REGISTRO DE SALIDA  
Ref: 10/232186.9/11 Fecha: 26/05/2011 13:33

Cons. Medio Amb. Vivienda y Orden. Ter.  
Reg. C. Medio Amb. Viv. y Ord. T. (ALC)  
Destino: ASDENUVI

ASDENUVI  
C/ Copenhague, 106 Eurovillas  
Nuevo Baztán  
Madrid

En relación con su carta de 24 de mayo de 2011 relativa al escrito enviado por la Entidad de Conservación Eurovillas a los propietarios de Eurovillas sobre el estudio y valoración de las obras pendientes de urbanización y acabado de Eurovillas, procede informar lo siguiente:

Esta Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial no es competente para fijar una cifra estimativa por parcela del coste que suponen las obras de acabado de la urbanización de Eurovillas.

Por tanto, no se va a entrar a valorar si las cifras que baraja la Entidad de Conservación o la Asociación en Defensa de los Derechos Fundamentales de Nuevo Baztán y Villar del Olmo son ajustadas o no a la realidad.

Para poder determinar dicha cifra, sería necesario realizar un estudio pormenorizado de la situación actual y por supuesto con la aprobación de los Ayuntamientos afectados.

Por otra parte, deben consensuarse por los propietarios que obras se precisan y en base a todo ello formular un proyecto de urbanización en el que se incluirían todos los gastos. Asimismo, debería contarse también con el informe de las empresas suministradoras de agua, telefonía, electricidad....si fuera necesario reforzar alguno de estos servicios.

Una vez fijada dicha cifra, se podrá calcular que parte correspondería pagar a cada propietario de cada parcela de la urbanización.

Lo que se notifica a los efectos oportunos.

Madrid, 25 de mayo de 2011

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO  
Y ESTRATEGIA TERRITORIAL

Fdo.: Raimundo Herráiz