

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, 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 euros, 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^2 . **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, 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