



RESUMEN HISTORIAL DE LA URBANIZACIÓN:

El historial urbanístico de la Urbanización “Eurovillas”, ordenado cronológicamente, es el siguiente:

- **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 de Nuevo Baztán (NB), Villar del Olmo (VO) y la Asociación de Propietarios, proponen a la Comunidad de Madrid (CM), y esta aceptó, como Administración Actuante, la adopción de una serie de medidas para acabar la Urbanización.

a) Modificación del plan Especial, en grado de Plan Parcial de la Urbanización, en el que se hace constar la forma de actuación del sistema de Cooperación e implicó la redacción del Proyecto de Reparcelación.

b) Proyecto de Reparcelación, donde se delimita cada propiedad frente a terceros, con sus cuotas de participación, lo que permitió la inscripción de las parcelas en el registro de la propiedad a partir de su aprobación, 18 de septiembre de 1989, con un costo por parcela de 10.544 pts.

c) Estatutos de la Asociación Administrativa de Cooperación para Eurovillas (AACE), así como los Estatutos de la Entidad Colaboradora de Conservación (ECE)

Asimismo en el acuerdo suscrito el 30 de Enero de 1987, entre los Aytos., la CM y la Asociación de propietarios, se estableció que:

. Los Aytos. Proporcionarían los Estudios Técnicos y medios materiales para la ejecución de los proyectos de acabado de la Urbanización.

. La Asociación de Propietarios, sufragaría a los Aytos. los gastos de redacción de los trabajos previstos en el convenio.

- En abril de 1988, la Asociación de Propietarios solicita a la CM. la constitución de la Asociación Administrativa de Cooperación, para el acabado de Eurovillas (AACE).

- El 27 de diciembre de 1988, se reitera a la CM. la solicitud por parte de diversos propietarios, la convocatoria de la Asamblea Constituyente de la Asociación Administrativa de Cooperación para el Acabado de Eurovillas (AACE). En la actualidad esta asociación no ha sido constituida, se desconocen los motivos, pero jurídicamente es la que tendría por objeto la colaboración con los Aytos., en la ejecución de las obras de acabado de la Urbanización por el sistema de cooperación.

No ocurre lo mismo con la ECE, que por su propia naturaleza jurídica no puede acometer labores de acabado. La ECE tiene por objeto la conservación de la obra urbanizadora, pero no tiene capacidad jurídica para terminar las obras, lo que implica que si las obras de acabado las realizase la ECE no serían reconocidas como una Urbanización terminada.

- En diciembre de 1989 se constituye la ECE en el Palacio de Congresos.
- El 14 de febrero de 1990 la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia (TSJ) señaló “*no hay duda alguna que las Entidades urbanísticas colaboradoras tienen carácter administrativo y dependen de la Administración Actuante (CM)*”.
- El 1 de febrero de 1991, se inscribe en el Registro de la Propiedad, a favor de los Aytos. correspondientes las zonas verdes, viales y Hotel Posada de Castilla, hoy centro social, cedidos obligatoria y gratuitamente.
- El 24 de junio de 1993, por denuncia, en instancia del Ayto. de NB, la CM, intervine la ECE y cesa a su Consejo Rector.
- El 21 de agosto de 1994, la Asamblea de Propietarios de Eurovillas repone el cesado Consejo Rector y tramita una querrela contra la Alcaldesa de NB.
- El 15 de diciembre de 1994, el Ayto. de NB. adoptó por mayoría absoluta el acuerdo de “Prescindir del sistema establecido y de las obligaciones que el mismo conlleva para con la Urbanización Eurovillas, en cuanto a su acabado y conservación.
- El 25 de octubre de 1998 en la Asamblea de la (ECE) se acuerda no aceptar las propuestas de la CM:
 - De crear una Mancomunidad a constituir por los Municipios, cuya única finalidad sería la ejecución de las obras de acabado de la urbanización.
 - De sustituir 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 de acabado.La CM en escrito de fecha 5 de abril de 2002 considera que en presente caso no existe certeza de la voluntad de la propiedad (ECE) de llevar a cabo la ejecución y desarrollo del sistema.
- El 11 de agosto de 1998, Unión Fenosa se hace cargo de la Red Eléctrica de Eurovillas.
- El 26 de mayo de 1999, firma de los convenios con el Canal de Isabel II (CYII), por los municipios de NB y VO.
- El 20 de junio de 1999, Asamblea Extraordinaria para discutir el convenio de suministro de agua del CYII con los municipios. Donde se acuerda denunciarlos por falta de titularidad de la red de distribución de agua de la Urbanización
- El 29 de julio de 1999, se firma el Convenio de Colaboración en la gestión comercial, entre la ECE y el CYII, donde se recoge en la cláusula novena, que la facturación del agua abastecida por el CYII, se realizará de la siguiente forma:

Se facturará a cada cliente, el consumo registrado en su contador, aplicando la tarifa vigente que le corresponda. Los m³ resultantes de la diferencia entre la suma de consumos registrados en los contadores individuales y el contador general de la Urbanización Eurovillas, se facturarán a tarifa “OTROS USOS” y se pasarán a la ECE.

Si alguna factura no se abona por la ECE, en el plazo de pago voluntario su importe, automáticamente se repercutirá a partes iguales entre los contratos secundarios existentes en la Urbanización.
- 31 de enero de 2000, la ECE denuncia ante los Aytos. que no han hecho nada en aras del acabado de Eurovillas. Que han transcurrido más de 10 años desde que se aprobó definitivamente el Expediente de Reparcelación sin haberse iniciado un solo proyecto ni estudio de obra y solicitan:
 1. Se dé por terminado y cerrado el Plan de Acabado de Eurovillas oficialmente.
 2. Se deje en manos de la ECE la gestión, desarrollo y conservación de la Urbanización con plena competencia, hasta que los Aytos. recepcionen la Urbanización.

3. *Se satisfaga los saldos resultantes de liquidación de propietarios a la ECE.*
 4. *La recepción definitiva de la Urbanización por ambos Ayto.*
- Año 2000, se elabora un Informe sobre el estado de Infraestructuras de la Urbanización por encargo de la CM. en el que se analiza:
 - *Viarío; pendiente de realizar el 8 %, sin aceras, aunque parece recomendable el acerado de tipo blando.*
 - *Abastecimiento; las conducciones de agua se clasifican como inaceptables, ya que la red no discurre por los preceptivos espacios públicos, sino que lo hacen por las traseras de las parcelas, con las dificultades de mantenimiento y la propensión a fraudes que ello comporta. Prueba inestimable de este sombrío panorama es que el CYII no se ha hecho cargo de la explotación de las redes de distribución.*
 - *Saneamiento; la traza discurre por dentro de las parcelas y en algunos casos situada por encima de las tuberías de agua potable. **Poniendo en peligro la potabilidad del agua de suministro**, clasificando la instalación como inaceptable.*
 - *Telefónica; carece de canalizaciones subterráneas y se clasifica la instalación como señalablemente inadecuada.*
 - **El 11 de enero de 2002 al Ayto. de NB solicita a la CM la constitución del “Consortio” urbanístico.**
 - El 9 de marzo de 2002, pleno de la Corporación de VO, aprobando por mayoría absoluta el “Convenio a suscribir con la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la CM y el Ayto. de NB, para la Constitución de un consorcio que aborde la terminación de las infraestructuras y servicios de la Urbanización Eurovillas, así como de los estatutos que han de regir su funcionamiento.
 - El 5 de abril de 2002, la CM da contestación a un escrito de la ECE comunicando cuanto sigue:
 1. *La ECE reclama ante la CM la inactividad en las obras de acabado, solicitando se declare el incumplimiento de las entidades afectadas por el sistema de reparcelación, las responsabilidades en que hayan incurrido, se formalice la recepción tácita de la Urbanización y se acuerde el otorgamiento de las obras de terminación del Proyecto de Reparcelación a la ECE.*
La CM contesta que interviene intentando dar diferentes soluciones para que puedan ejecutarse las obras, proponiendo las siguientes soluciones:
 - *La creación de una Mancomunidad a constituir por los Ayto. cuya única finalidad sería la ejecución de estas obras*
 - *La de sustituir el sistema de Cooperación por un Convenio Urbanístico de Gestión.*
 - **El 15 de febrero de 2002, los Ayto. 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 Consorcio. Una vez más la ECE fuerza a romper los acuerdos encaminados al acabado de la Urbanización planteando exigencia inaceptable para las Administraciones.**
 - El 9 de febrero de 2002 el Ayto. de VO, en pleno, aprobó inicialmente el Convenio y los Estatutos, para la Constitución del “Consortio” urbanístico.
 - **El 18 de marzo de 2002, la CM envía un escrito al Ayto. de Pozuelo del Rey, donde informa “está en vía de constituirse un Consorcio Urbanístico con la finalidad de ejecutar y terminar las obras de la Urbanización Eurovillas”.**
 - El 19 de mayo de 2002 el Ayto. de NB, en pleno, aprobó inicialmente el Convenio y los Estatutos, para la Constitución del “Consortio” urbanístico.
 - **El 18 de julio de 2002 el Ayto. de VO, en pleno, aprobó definitivamente el Convenio y los Estatutos, para la Constitución del “Consortio” urbanístico, constituido por la CM.**
 - **El 19 de septiembre de 2002 el Ayto. de NB, en pleno, aprobó definitivamente el Convenio y los Estatutos, para la Constitución del “Consortio” urbanístico, constituido por la CM.**

- En el año 2003, la ECE plantea un recurso ante el Tribunal Superior de Justicia (TSJ), **para impugnar los acuerdos adoptados por la Aytos. de aprobación definitiva de la constitución del consorcio para la terminación de la Urbanización de Eurovillas.**

El 26 de julio de 2007 el TSJ desestima el recurso de la ECE con imposición de las costas.

Esta actuación de la ECE, paraliza la iniciativa de los Aytos. encaminada a la terminación de la Urbanización, que por otra parte la ECE, en repetidas ocasiones, denuncia la inactividad de las Administraciones.

- **De los hechos anteriores no se desprende la conclusión de inactividad, si no la obstrucción de la ECE a las iniciativas de las Administraciones actuantes.**

- El 18 de octubre de 2005, los Aytos. de NB y VO, en pleno, acordaron solicitar a la CM la disolución de la ECE, por presuntos incumplimientos de sus fines.

- El 23 de diciembre de 2008, el TSJ dicta sentencia desestimando el recurso de la ECE contra la sanción, de 600.001 euros, impuesta en el año 2005 por el Ayto. VO por ejecución de obras sin licencia. Esta sanción se ve incrementada por apremios a 720.000 euros, más los intereses legales de demora, que en la actualidad son 6 años, lo que supone una deuda de unos 1.000.000 euros.

IRREGULARIDADES DE LA ECE:

- En la Asamblea General Ordinaria celebrada el 30 de mayo de 2009, se procedió al nombramiento del presidente, resultando designado D. Rafael Gallardo Domínguez, quien viene desempeñando dicho cargo, de forma ininterrumpida desde el año 2001, siendo que el artículo 23 de los Estatutos, en relación con el art. 18-1, NO PERMITE SER REELEGIDO tras completar 6 años, por lo que, entendemos se está dando una **ILEGALIDAD EVIDENTE**, pues es contrario a la ley y Estatutos la situación actual.

En este sentido debemos decir que hay una sentencia del TSJ de fecha 14 de diciembre de 2007 en la que estima en parte el recurso interpuesto por la ECE, contra la orden del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la CM, de 18 de noviembre de 2003, que resuelve *denegar la solicitud de modificación de los Estatutos, anulando el acuerdo administrativo en cuanto deniega la aprobación de la modificación de algunos artículos incluyendo el 18.1 y 23, declarando la conformidad a derecho.*

En la misma sentencia se recoge que “no hay duda alguna que las Entidades urbanísticas colaboradoras tiene carácter administrativo y dependen de la Administración Actuante”, en este caso de la CM y los Aytos. de NB y VO

Esta sentencia no ha sido recogida en los Estatutos de la ECE, por falta de aprobación de la CM, por lo que entendemos que los Estatutos en vigor son los aprobados en 1990, que son los que se facilitan en las oficinas de la ECE y en el Registro de Entidades Urbanísticas de la CM, sin modificaciones ni anexo alguno.

- En la Asamblea General Ordinaria celebrada el pasado 2 de julio, a juicio de Asdenuvi se cometieron múltiples irregularidades y fraudes, por lo que se han presentado Recursos de Impugnación y Anulación de las Votaciones a la Renovación del Consejo Rector por los siguientes motivos:
 - a) Posible utilización de “Tarjetas de Voto” introducidas en la urna por parte de miembros del Consejo Rector, en los que no fue comprobada la firma, que pudiera ser el caso de que algunas o muchas firmas hubieran sido falsificadas.
 - b) Posible alteración de los “coeficientes de participación” en aquellas parcelas cuyos propietarios votaron a favor de la Candidatura de la ECE, como posteriormente fue comentado por los encargados de hacer el recuento. Los cuatro ordenadores utilizados, para hacer el escrutinio, no estaban precintados, por lo que pudo ser realizado un incremento de coeficiente para favorecer la Candidatura presentada por el actual Consejo Rector.
 - c) Por la negativa del Consejo Rector a la entrega a las candidaturas no oficiales el censo amparándose en la presunta violación de la Ley de Protección de datos, esta Asociación realizó consulta a la Agencia de Protección de Datos con fecha 6 de Julio de 2.011, siendo que por la misma se ha contestado, en resumen, como sigue:
“Por lo tanto, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11.2,a) de la ley Orgánica 15/1999, de 13 de Diciembre, el transcrito artículo 41.5 de la Ley Orgánica 5/1985 constituye habilitación legal para que se pueda facilitar el censo de votantes a las candidaturas proclamadas para la elección a la Junta Rectora, ya que de lo contrario se estaría limitando el derecho a ser elegido”.
 - d) Por el nombramiento, en el Acta extendida de dicha Asamblea, de no sólo los cuatro Consejeros y el Presidente correspondientes a la renovación del Consejo, sino que además se incluía a otros dos Consejeros que habían cesado por renuncia, sin haber sido sometidos a la aprobación de la Asamblea conforme al punto 2. del Art. 18 de los Estatutos de la ECE donde se especifica *“En caso de fallecimiento, renuncia o acuerdo de cese de algún miembro, el Consejo Rector designará al sustituto hasta la celebración de la primera Asamblea que decidirá sobre su continuidad o renovación”.*
- Con fecha 20 de noviembre de 2008 el TSJ de Madrid, dicta sentencia, estimando parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por ASDENUVI, contra la desestimación presunta de las solicitudes de disolución de la ECE, a fin de que por la Administración Autónoma se dicte la resolución correspondiente.
En providencia del TSJ, de fechas 9 de enero, 3 de julio y 26 de octubre de 2009 se insta a la Administración Autonómica al cumplimiento de la sentencia firme.
Con fecha 29 de enero de 2010 la Secretaría General Técnica de la CM informa al TSJ, que ha solicitado un informe en el que se analice, los trámites que han de preceder a la decisión relativa al futuro de la ECE.
- **El Canal de Isabel II, reclama a la ECE una deuda por importe de 2.125.970,76 Euros**, por diferencia entre lo facturado en el contador principal de la Urbanización y la suma de los contadores individuales de cada uno de los abonados, como consecuencia de pérdida de agua a causa de roturas en la red de distribución y robos de agua, que suponen en torno al 40 % del suministro, conforme a lo acordado en el convenio vigente entre la ECE y el CYII.
Esta deuda se ha venido acumulando desde el inicio del suministro, año 2000, dado que la ECE presupuesta este pago, “suministro de agua”, en torno a 220.000 euros/año y a lo largo de los ejercicios no los abonan, alegando que el CYII debe abonar a la ECE el concepto facturado de

“distribución”. Este pago no figura en el Convenio mencionado y por otra parte el canal manifiesta que este concepto, que figura en las facturas individuales de los abonados, se refiere a la distribución del agua hasta el depósito nodriza por lo que su importe le corresponde al CYII, conforme a sentencias de reclamaciones de otras Urbanizaciones en condiciones similares.

Para que la deuda no aumente, con el paso de los años, el CYII, va a proceder a repercutir, la diferencia de consumo de agua, entre todos los abonados de manera igualitaria, conforme indica en la carta enviada a los abonados con fecha 15 de abril de 2010.

Por otro lado, debido a que la depuradora de la Urbanización no funciona correctamente y la red de alcantarillado está conectada al sistema de depuración del CYII en Ambite, en las facturas de los abonados se incluirá el concepto de depuración de aguas.

SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL DE “Eurovillas”:

- Como consecuencia de la actividad urbanizadora desarrollada a lo largo de los años, en un inicio por el promotor, posteriormente por los propietarios agrupados en la Asociación de Propietarios de “Eurovillas” los cuales ejecutaron obras por valor de 339.183.559 pesetas, según el Proyecto de Reparcelación y, por último, por la Entidad Urbanística de Conservación “Eurovillas”, la cual realizó obras de ampliación del alumbrado público.
- La Urbanización “Eurovillas” sigue presentando carencias en sus infraestructuras, de hecho, en el año 2000 se realizó un estudio sobre el estado de las mismas por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, el cual califica la red saneamiento, abastecimiento, alumbrado público y suministro eléctrico, como insuficientes, cifrando la obras de urbanización a ejecutar en 28.457.923,14 euros, repercutiendo la cantidad de 7.212,15 euros por parcela.
- A la vista de lo expuesto, y tras 20 años desde que se acordara como sistema de actuación el de cooperación, se puede afirmar que éste no se ha desarrollado. Tal ha sido el grado de inejecución del mismo que no se llegó a constituir la Asociación Administrativa de Cooperación para el acabado de Eurovillas (AACE), a pesar de tener aprobados los Estatutos por la Administración Autonómica y existir solicitudes de propietarios para formar parte de la misma.
- Los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y Villar del Olmo, conscientes de su falta de capacidad individual, utilizaron diversas formas que les permitiera aunar esfuerzos y recursos con el objetivo de dar a los propietarios de “Eurovillas” unos servicios adecuados. Con ese fin plantearon diversas formulas como la constitución de una mancomunidad, la creación de una sociedad de carácter mixto o la firma de un convenio de gestión urbanística entre los municipios, la Consejería de Política Territorial y la Entidad Urbanística de Conservación “Eurovillas”, pero ninguna de estas iniciativas llegó a buen fin.
- Los últimos hechos destacables en esta historia derivan de dos procedimientos judiciales. En el primero, la Entidad Urbanística de Conservación “Eurovillas” impugnó los acuerdos plenarios de los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y Villar del Olmo que aprobaban la constitución de un Consorcio Urbanístico integrado por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Comunidad de Madrid y los dos Ayuntamientos citados. Finalmente, la demanda fue desestimada por sentencia firme del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 26 de julio de 2007 y la Consejería aún no ha ratificado dicho Consorcio.
- En el otro de los procedimientos, la Entidad Urbanística de Conservación “Eurovillas” planteaba la recepción tácita de la urbanización y el otorgamiento de las obras de terminación del Proyecto de Reparcelación a la propia Entidad, petición que también fue desestimada por sentencia firme del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 7 de febrero de 2008.

RESUMEN DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL:

- Los Ayuntamientos se niegan a dar por finalizadas las obras de ejecución y, consecuentemente, no receptionan las mismas por las deficiencias que presentan las infraestructuras.
- En grado de consolidación por la edificación del ámbito es elevado, ya que los Ayuntamientos están autorizando la edificación de viviendas a pesar de las deficiencias existentes.
- Existencia de la ECE, en la cual los propietarios del ámbito tienen la obligación de integrarse.
- La CM está elaborando los informes oportunos para dar resolución a la sentencia del TSJ, contra la desestimación de la solicitud de disolver la ECE, acordada por los Aytos. en plenos del 18 de octubre de 2005, por presuntos incumplimientos, de la ECE, de sus fines.
- No se ha constituido la Asociación Administrativa de Cooperación en el acabado de “Eurovillas”, cuya inscripción de propietarios tiene un carácter voluntario y cuyos estatutos aprobados tienen como objeto, la colaboración con los Aytos. en la ejecución de las obras de acabado de la Urbanización, por el sistema de cooperación.
- Siendo el sistema de actuación por cooperación, las Administraciones implicadas en la actuación no lo han desarrollado de forma efectiva y no han ejecutado aquellas obras de urbanización que restan por hacer.
- El CYII, reclama a la ECE una deuda de 2.125.970,76 euros, por diferencia de facturación de agua entre lo facturado en el contador principal de la Urbanización y la suma de los contadores individuales de cada uno de los abonados. La ECE no ha abonado esta cantidad alegando que el CYII le debe la “distribución”. El cobro de la “distribución” por parte de la ECE no figura en el Convenio con el CYII, por lo que en el Presupuesto de la Asamblea del 2010 ya no se incluye esta partida alegando el Sr. Presidente, la casi imposibilidad de cobrar este concepto al CYII.
- El CYII, con el fin de que la deuda anterior no aumente, ha procedido a repercutir, la diferencia entre lo facturado en el contador principal de la urbanización y la suma de los contadores individuales, entre todos los contadores secundarios (abonados) a partes iguales. Asimismo al no funcionar correctamente la depuradora de la Urbanización procederá a incluir el concepto de depuración del agua consumida por el principio de “quien contamina paga”.
- El Ayto. VO reclama a la ECE una deuda de un 1.000.000 euros, como consecuencia de la sanción por ejecución de obras sin licencia, que según parece será destinada a las obras de acabado de la Urbanización en el término VO, en agravio de los propietarios del término de NB.
- La Comunidad de Madrid tiene pendiente de resolver los Recursos de Impugnación y Anulación de las elecciones para la Renovación del Consejo Rector, de la ECE, de la última Asamblea General Ordinaria, celebrada el pasado 2 de julio de 2011.

Nuevo Baztán y Villar del Olmo, a 8 de febrero de 2012

José Luis Caballero
El presidente de ASEDENUVI