



ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE EUROVILLAS
NUEVO BAZTAN (MADRID)

D^a PILAR
ALCALDESA PRESIDENTA DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
NUEVO BAZTAN (MADRID)

Muy Sra. Ntra.:

Tiene entrada en esta Asociación de Propietarios de Eurovillas, su escrito núm. 859 de fecha 13.03.96, recibido el día 24.04.96, con el que solicita información en relación con la participación de esta Asociación en el denominado genéricamente "proceso de acabado de Eurovillas", así como de otras informaciones que desde nuestro punto de vista consideramos privativas de esta Asociación, no obstante, en consideración de las materias sobre las que solicita información, estimamos de gran interés, concretar los aspectos fundamentales por los que esta Asociación de Propietarios, es parte integrante del referido proceso de acabado, como consecuencia del cumplimiento de sus fines, que como Vd. muy bien sabe, fue el mantenimiento, conservación y dotación de servicios e instalaciones a la Urbanización desde su constitución, hasta la creación de la actual Entidad Administrativa de Conservación, debiendo recordar, que ésta última Entidad, no se creó por generación espontánea, sino que fue el resultado de la aplicación de lo previsto en los artículos 68 al 70 del R.G.U., en concordancia con el Artº 24 y siguientes del mismo.

Antes de continuar explicando e informando de los fundamentos de hecho en los que ésta Asociación apoya sus derechos y asumió sus obligaciones, es también necesario recordar, que, el comienzo de las actuaciones se deriva del acuerdo suscrito el 30 de enero de 1987 entre los Ayuntamientos de Nuevo Baztan y Villar del Olmo, la Comunidad Autónoma de Madrid y esta Asociación de Propietarios, desde cuyo momento, dan comienzo las actuaciones de derecho preceptivas para el acabado de Eurovillas, que en orden cronológico fueron las siguientes:

- 1º.- Los Ayuntamientos promovieron la Modificación del Plan Especial y el Programa de Actuación Urbanística (Artº 41 L.S.O.U.).
- 2º.- Aprobación definitiva del Plan Especial, que implicó la redacción del Proyecto de Reparcelación.
- 3º.- Presentación ante la Comunidad Autónoma de Madrid, Dirección General de Urbanismo y Medio Ambiente, del Proyecto de Reparcelación para su

Aprobación Inicial (Artº 108 R.G.U.).

4º.- Apertura del procedimiento de información pública y audiencia a los interesados con citación personalizada y fehaciente (Artº 109.1 R.G.U.).

5º.- Informes Técnicos sobre alegaciones presentadas por los interesados, redactados por la Comunidad de Madrid (Artº 109.2 R.G.U.).

6º.- Audiencia a interesados por sus rectificaciones (Artº 109.3 R.G.U.).

7º.- Aprobación definitiva con modificaciones y notificación a los interesados. Publicidad de la aprobación definitiva en los Boletines Oficiales.

8º.- Simultáneamente con lo determinado en el punto 3º, se presentó la propuesta de Estatutos de la Entidad de Conservación (Artº 27 del R.G.U.).

9º.- Aprobación por la Comunidad de Madrid e inscripción en el Registro correspondiente.

10º.- Constitución de la Entidad Administrativa de Conservación de Eurovillas, previa convocatoria fehaciente a todos los afectados.

11º.- Acto de Constitución de la Entidad de Conservación en el Palacio de Congresos de Madrid.

12º.- Elevación a Escritura Pública del Acto Constitucional con los acuerdos adoptados por la Asamblea y nombramiento del primer Consejo Rector.

13º.- Inscripción de los acuerdos y nombramientos de las personas encargadas del Gobierno y Administración de la Entidad (Artº 27 del R.G.U.).

14º.- De acuerdo con el Artº 131.3 se aportó el proyecto de Estatutos de la Asociación Administrativa de Cooperación.

15º.- Por la Administración Actuante, se aprobaron los citados Estatutos.

El hecho de que las Administraciones Comunitaria y Locales, suscribieran el acuerdo incorporando a esta Asociación de Propietarios, es derivado de dos elementos fundamentales. El primero, por ser la única Entidad, capacitada en el conocimiento de la Urbanización derivado de su actividad de mantenimiento desde el abandono de la Urbanización por las empresas promotoras siendo a su vez, la única Entidad capaz de coordinar con los Ayuntamientos y Comunidad de Madrid todas las actuaciones que el procedimiento administrativo exigía para todo el proceso de acabado como objetivo común. El segundo es consecuente con la realidad de representación que esta Asociación tiene con respecto a 1800 propietarios afectados por lo que define el Artº 59.2 del R.G.U. en relación con el Artº 122 de la Ley del Suelo y el Artº 66 del Reglamento.

De este segundo hecho se deriva la coincidencia de objetivos por esta Asociación con los Ayuntamientos que entre otros, se exigía para la recepción, la cesión de la titularidad de las zonas verdes entre la que estaba la zona verde donde se ubica el Hotel Posada de Castilla, hoy en poder de ese Ayuntamiento y que fue adquirido por esta Asociación en cumplimiento del mandato de las Asambleas que lo autorizaron, en relación con el Artº 46.2 del R.G.U.

Esta Asociación, en defensa de los intereses de sus asociados, consolidó, según consta en el Proyecto de Reparcelación y en concordancia y en el Artº 59 del R.G.U., las obras de viales, de saneamientos, de suministro de agua, de suministro de energía eléctrica y de jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas que había ejecutado desde su creación hasta el momento de aprobación del citado proyecto en el año 1987, quedando pendiente para posterior liquidación, las obras y dotaciones ejecutadas durante los ejercicios 1988 y 1989.

Siendo tratada esta Asociación en un plano de igualdad respecto al proceso de acabado de la Urbanización, con las Administraciones Locales y la Comunidad de Madrid derivado del acuerdo del 30 de enero de 1987, se aportaron los medios humanos y materiales necesarios para poner a disposición del Ayuntamiento de Nuevo Baztan la zona verde conocida como el Hotel con sus instalaciones anexas.

Cuanto hemos expuesto, está acreditado en el Proyecto de Reparcelación como aportaciones a cuenta de los gastos de urbanización, conforme con el Artº 58 del R.G.U.

Las citadas aportaciones están tasadas y valoradas en dicho proyecto con el siguiente detalle:

- 337.180.720,- pesetas por realización de obra de viales, saneamiento, suministro de agua, suministro de energía eléctrica y jardinería, arbolado en parques jardines y vías públicas.
- 5.318.100,- pesetas por los terrenos de zona verde del Hotel.
- 51.602.549,- pesetas por las edificaciones de las zonas verdes del Hotel.
- 8.935.710,- pesetas por demoliciones.

Se contempla en el Proyecto de Reparcelación una partida de 37.428.894,- pesetas que corresponden a los gastos de tramitación del expediente ante la Comunidad Autónoma de Madrid y Redacción del citado Proyecto. En relación con esta partida y con constancia en ese Ayuntamiento, esta Asociación tiene aportados una cifra próxima a los 15.000.000,- pesetas.

Las mencionadas cantidades se corresponden con los 403.037.079,- pesetas que esta Asociación tiene aportados en el proceso de acabado de Eurovilla, a la que habrán de sumarse los citados 15.000.000,- pesetas, cantidad que debe ser repercutida y financiada por el cien por cien de los propietarios de la Urbanización y reintegrada a la Asociación de Propietarios para su liquidación al patrimonio de sus asociados.

Las aportaciones voluntarias de las 98.000,- pesetas a las que hace Vd. referencia en su escrito, se destinaron a los fines y actuaciones que con anterioridad se han descrito, siendo esta Entidad, la que de acuerdo con los mandatos de las diversas Asambleas tendrá que reintegrar a sus asociados cuando por parte de las Administraciones actuantes se nos reintegren las aportaciones hechas.

Nos indica Vd. que ese Ayuntamiento debe satisfacer al Registro de la Propiedad y al Alcalá de Henares, los honorarios de inscripción del Proyecto de Reparcelación y al parecer pretenden repercutir su importe a los miembros de esta Asociación, que por otra parte, son los únicos que han hecho aportaciones, pues bien, entendemos que si se ponen por Vds. al cobro cuotas para soportar cualquier gasto, deberán también repercutir y poner al cobro esos 418.037.079,- pesetas que nos adeuda la Urbanización para que de una vez por todas no se cometan más agravios y sean todos los propietarios los que asuman sus obligaciones.

En base a lo expuesto, la relación de asociados se corresponde con el cien por cien de los que en base a los acuerdos de la diversas asambleas tienen debidamente justificadas sus aportaciones.

Nos ponemos a disposición de ese Ayuntamiento con el fin de aportar las colaboraciones que sean oportunas, en pro de la terminación de nuestra Urbanización.

Madrid, a 26 de mayo de 1996.
POR LA ASOCIACION DE PROPIETARIOS,
EL PRESIDENTE EN FUNCIONES.

Fdo. Fernando de