



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](mailto:caballeroj@asdenuvi.org)

WEB: [www.asdenuvi.org](http://www.asdenuvi.org) E-mail: [asociacion@asdenuvi.org](mailto: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<sup>a</sup>. 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 dirigiros a ASDENUVI a través de los medios que figuran en el encabezamiento de esta nota.

Saludos

  
José Luis Caballero  
Pte. ASDENUVI