

Ce 4/2000 30:06-2011



ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION



REGISTRO SALIDA

Nº: 7818

FECHA: 29/06/2011 11:20

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

**Mª C:                    ura**  
Calle  
28514 Nuevo Baztán

Asunto: Contrainforme en referencia a la valoración del estado actual de las infraestructuras de la Urbanización Eurovillas de marzo de 2011.

En relación al asunto de referencia le comunico que, recibido informe con registro de entrada en esta Entidad nº 883 de fecha 20 de mayo, mediante el cual nos hacía entrega del "Estudio y Valoración sobre el acabado de las infraestructuras de la Urbanización Eurovillas", redactado por D. José Luis Caballero, Presidente de la asociación Asdenuvi, y una vez examinado por parte del estudio de arquitectura que preparó el estudio a solicitud de esta Entidad, adjunto le remitimos contestación aclaratoria a las cuestiones planteadas en el informe que ustedes presentan, sobre la valoración del estado actual de las infraestructuras de esta Urbanización.

Para cualquier cuestión relacionada con este asunto, deberá dirigir comunicación escrita a esta Entidad Urbanística, rogando haga constar en la misma el número de salida de este escrito.

En Eurovillas a 24 de junio de 2011, atentamente,

El Secretario

  
Emiliano Delgado

Inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras según orden del 14 de Octubre de 1990 - Inscripción Nº 191, Folio 89 del Libro Tercero - N.I.F.: G - 79414033

**CONTESTACION ACLARATORIA A LAS CUESTIONES PLANTEADAS ENTORNO A:****EL INFORME Y VALORACION SOBRE EL ESTADO ACTUAL DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE LA URBANIZACION EUROVILLAS DE MARZO DE 2011.**

---

Antes de entrar a analizar el contenido de los escritos recibidos en torno al informe por nosotros redactado, queremos agradecer el estudio realizado a nuestro informe y tendremos en cuenta todos sus comentarios, y en el caso de existir errores conceptuales o tipográficos, los corregiremos.

Evidentemente el análisis realizado es estimativo, pero por ello no deja de ser riguroso ni se utilizan métodos aleatorios e injustificados ni carece de rigor técnico. Explicaremos brevemente como se ha realizado para certificar el rigor técnico y la justificación de los métodos utilizados.

En primer lugar se trata de valorar los posibles costes de una obra de urbanización, no nueva sino a rehabilitar o reurbanizar. Toda obra de este tipo exige para una precisa valoración realizar una serie de catas y de recopilación del estado actual, y aun así al no poderse realizar una comprobación del 100% siempre surgen diferencias entre el presupuestos de proyecto y el final de obra. En este caso, que no hay proyecto de urbanización ni estudios de campo precisos (dado el coste económico que ello supondría), la indeterminación es mayor. Por ello se ha intentado partir de las hipótesis más reales en base a la información existente. Todas las variables, como definición de acabados o elementos de la urbanización reutilizables, que pueden ser objeto de variación se han calculado con un valor medio.

Por otra parte el coste final de las obra dependerá de un acuerdo-contrato de obras entre dos partes, por lo que las circunstancias de cada una de ellas pueden hacer variar la cifra. En el caso de compañías que quieran hacerse cargo de parte de las obras a cambio de asegurarse el suministro, puede ocurrir, pero dependerá del momento y podrían trasladar al usuario final ese tramo del importe. Como el informe lo hemos tratado con el mayor rigor técnico posible, esta posibilidad no la hemos tenido en cuenta, ya que si la obra se realiza, siempre alguien tiene que pagarla, de forma directa o vía financiación al usuario final; y esto dependería de un acuerdo entre los afectados.

En este estudio no hemos incluido posibles descuentos en la obra, como hemos mencionado anteriormente, queremos ser rigurosos en el mismo. Además se podría entender que será la Administración quien realizará la ejecución para desarrollar las obras y por tanto no buscará la opción más conveniente y deseada por los propietarios de la misma manera que si lo hicieran estos últimos.

Tener en cuenta posibles bajas de precios por la crisis actual, no nos parecía del todo justificable, ya que también está afectada la financiación y el riesgo crítico de suspensiones y cierres de constructoras, que podrían encarecer las obras. Por lo que a nuestro entender no son valorables de forma precisa ni técnica.

Para obtener los precios más reales posibles, nos hemos basado en estudios realizados sobre urbanizaciones con costes finales y en los presupuestos de las últimas licitaciones de obras de urbanización similares. De esta forma hemos obtenidos ratios de costes de los distintos capítulos, todos parametrizados a nuestras circunstancias concretas como superficie del ámbito, tamaños de parcelas, tipo de urbanización, tamaño del entorno, destino y situación del suelo, tipo de promotor, tipología de viviendas, tamaño de las promociones, número de viviendas, pendientes del terreno, aprovechamiento y densidad edificatoria. Agrupando estos costes en las principales partidas presupuestarias en movimiento de tierras, pavimentos, servicios, otros y especiales. De la partida de servicios que incluye el agua, saneamiento, electricidad, alumbrado, gas y telecomunicaciones, se han extraído los necesarios en nuestro caso. Igualmente de la partida de otros, que incluye: jardinería, mobiliario urbano, señalización, seguridad y salud, se han separado los que son de nuestro interés.

De esta forma hemos conseguido unos precios lo más reales y próximos a mercado posible, que sería una media dentro de la posible horquilla de valores posibles, una vez estuvieran definidas las calidades y necesidades a ejecutar.

Con este método de análisis de costes de urbanización y la identificación de las deficiencias a ejecutar en la urbanización, a partir de los datos obtenidos por informes previos y aportados por la propiedad, se han calculado los costes finales.

Como ya hemos explicado no nos parece correcto aplicar posibles descuentos, en cuanto estos no sean reales y estén aceptados por las compañías.

Respecto a las observaciones puntuales les agradecemos nuevamente su revisión y les detallamos nuestro parecer desde un punto de vista objetivo.

La valoración de la red de distribución de agua en 298.202,62 €, se realiza en base al informe judicial de junio de 2003, elaborado por D. Clemente Sanz, donde se calcula en 4.871 metros lineales de zanjas e instalación de tuberías pendientes por realizar. Así se menciona en nuestro informe y no 75 kilómetros, lo que nos da un coste por metro lineal de más de 60 €, que existiendo la posibilidad de coordinar la obra con otras actuaciones nos parece un precio más que suficientemente justificado. Por lo que no se puede extraer un dato erróneamente para calificar el informe como falta de credibilidad y de confianza, cuando el error ha sido de una incompleta lectura del mismo ya que en la página 17 del mismo aparece esto con suficiente detalle y claridad.

Partir de la valoración que incluía el informe realizado por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en el año 2.000 y actualizar ese precio según la variación del IPC, no nos parece que pueda ser un método eficaz. Las condiciones, exigencias y normativas en este plazo de tiempo han cambiado y la definición de acabados no se ha realizado. Luego los 12.000 € por parcela no son comparables con los que se mencionan de 41.460,75 € ya que incluyen otra serie de conceptos, por ejemplo no incluidos en el informe de la Consejería como pavimentación ni aceras, gas, telecomunicaciones. Evidentemente realizando un Proyecto de Urbanización completo se obtendría un dato más preciso, pero como hemos indicado al inicio, en un proyecto de rehabilitación la precisión de este dato en algunos casos puede encarecer más que aportar, ya que el obtener el estado actual de las instalaciones con total precisión antes de iniciar los proyectos exige un trabajo de campo y catas, bastante costoso.

Para las estimaciones se han manejado calidades medias de este tipo de urbanizaciones por lo que los precios reflejan una media aproximada.

Creemos que con las aclaraciones previas se puede afirmar que no tiene sentido decir "que se hace a ojo", ya que lo que no se ha incluido en el informe es la labor de análisis y obtención de ratios, por carecer de interés. La reducción mencionada es parte de la aplicación de estos datos obtenidos y si se comparan con cualquier urbanización actual se comprobará que están dentro de los valores reales. Respecto al error detectado es cierto que hay un error tipográfico en la transcripción de los datos, no matemático, ya que la superficie real utilizada para el cálculo es la correcta y el precio final es correcto.

Del informe de referencia entendemos que al partir con distintos criterios llegue a resultados distintos. E incluso al profundizar más en algunos aspectos como la dureza del terreno debería de dar unos costes más elevados, ya que si surgiera por ejemplo la obligación de adaptar alguna de las pendientes de los viales a las normativas actuales estas obras incrementarían la urbanización. También entendemos que el acerado es más que recomendable, ya que también se debería valorar el coste de mantenimiento en el futuro de la urbanización. Y que la solución con un pavimento blando sería la mejor en esta tipología de urbanizaciones, siendo una solución muy sostenible y ecológica, pero recordando al autor que un hormigón impreso no es un pavimento blando. Nuestro informe trata de ser lo más objetivo posible con los datos que disponemos, y como todos podemos entender dentro del rango final de posibles valores hemos intentando dirigir la valoración hacia un punto medio, que como es lógico será más preciso según se desarrollen los proyectos, pero en todo el proceso se ha seguido un rigor técnico y métodos justificados con datos reales.

## CONCLUSION

Por todo lo expuesto anteriormente, queda justificado el rigor técnico y los métodos utilizados en nuestro informe. Las matizaciones en cuanto a las valoraciones, pueden ser en un caso al alza o a la baja, como nos demuestra en su informe contradictorio, pero en nuestro caso hemos preferido tratar el asunto de una forma global, ya que, hasta no tener los proyectos definitivos, sería muy aventurado cerrar los costes con precisión. Por ello, la base de nuestro informe ha sido un amplio análisis de los precios en urbanizaciones similares ejecutadas recientemente, para obtener un valor de mercado real.

Madrid a 18 de mayo de 2011

Saludos cordiales

M<sup>a</sup> Eugenia del Rí

Arquitecta

NOMBRE RIO VILLAR  
MARI/

- |

AR

Eladio Rodríguez

Arquitecto

NOMBRE RODRIGUEZ

AI

NIF

[

/

[

C

/

[