ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA
URBANIZACION EUROVILLAS
Calle Diez, nº 36, Eurovillas
28.514 Nuevo Baztán (Madrid)

Eurovillas, Nuevo Baztán, a 15 de diciembre de 2.011

A S D E N U V I
C/ Copenhague,
28.514 Nuevo Baztán (Madrid)

Muy Sres. Nuestros:

Por ser esa Asociación una Entidad en defensa de los derechos fundamentales de Nuevo Baztán y Villar del Olmo, y al considerar por nuestra parte que, son también defensores de los derechos y deberes de la Urbanización Eurovillas, nos permitimos poner en su conocimiento el dossier titulado " **EL INCUMPLIMIENTO DE LAS ADMINISTRACIONES PUBLICAS CON LA URBANIZACIÓN EUROVILLAS, VISTO POR LOS MIEMBROS DE LA ANTIGUA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE EUROVILLAS ",** del que les adjuntamos un ejemplar.

Del citado dossier, hemos presentado un ejemplar a cada uno de los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y de Villar del Olmo, de cuyos escritos de presentación también les remitimos fotocopia.

Al tratarse de unos textos bastante extensos, les agradeceríamos que tras su lectura, pudiéramos cambiar impresiones conducentes a plantear algunas iniciativas que puedan paliar la decadencia de nuestra Urbanización.

Cordialmente les saludamos.

El Secretario de la Asociación

Frdo. Manuel Siles

EL INCUMPLIMIENTO DE LAS ADMINISTRACIONES PUBLICAS CON LA URBANIZACION EUROVILLAS, VISTO POR LOS MIEMBROS DE LA ANTIGUA ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE EUROVILLAS.

1).-En las últimas dos décadas, la población de hecho, y posiblemente de derecho en Eurovillas ha crecido en más de un 150 % en relación con los que vivíamos a finales de los años ochenta.

2).-Por los comentarios que en muchas ocasiones se escuchan sobre el conocimiento de lo acontecido en la Urbanización tras las quiebras de las empresas Promotoras, se aprecia un gran desconocimiento de los hechos que dieron lugar a la constitución de la actual Entidad Administrativa de Conservación, a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, a la Modificación del Plan Parcial de la Urbanización, a la aprobación de los Estatutos de la Entidad Administrativa de Cooperación Urbanística, ignorándose también, como se organizaron los afectados, como se financió todo el proceso administrativo que hubo de abordarse, quienes lo financiaron y porqué se hubo de acometer, y especialmente, por que se tuvo que ir al sistema de cooperación urbanística, entendiendo que, es necesario plasmar en un documento los hechos mas sobresalientes, que permitan hacerse una idea de como se ha llegado a esta situación de parálisis y retroceso, en el que se está volviendo a convertir la urbanización en una unidad urbanística de muy baja calidad llegando a ser en algunos aspectos casi tercermundista.

3).-La situación actual vuelve a parecerse a la de los años ochenta, con un aspecto impresentable en la mayoría de las calles, llenas de vegetación mayormente seca, sin aceras que mejoren la imagen y favorezcan el discurrir de las aguas de lluvia, que suelen inundar parcelas por falta de alcantarillas; con unos viales destrozados por los hielos de los últimos años, con un lamentable suministro de agua carente de presión en algunas zonas y que según las ultima memoria de la ECE. nos roban o se pierde un 30 % del agua suministrada por el Canal de Isabel II, que lamentablemente, pagamos entre todos los contadores; el saneamiento es absolutamente deficiente e infradimensionado, con inundaciones de aguas fecales en algunas parcelas; alumbrado público insuficiente en algunas zonas, otras sobreiluminadas, e instalaciones eléctricas obsoletas, con numerosos cortes de suministro cuando hay alguna tormenta o sobrecargas por consumo, un

panorama desolador, pero indudablemente, con causa en el incumplimiento de las administraciones Publicas.

4).-La Urbanización Eurovillas, fue victima no solo de las quiebras que produjeron las empresas promotoras Terrenos de España, S.A. y Paneuropea de Construcciones S.A., dejando la Urbanización con un 20% de ejecución de obra urbanizadora, y por tanto, a falta de infinidad de servicios, como el saneamiento, suministro de agua, alumbrado público, viales sin asfalto, vertido de aguas residuales a una sima y a los cauces fluviales, sin zonas verdes y con indefinición de las propiedades que componían la Urbanización y carente de los documentos legales de ejecución tales como (Proyecto de Reparto de Cargas y Beneficios de la Urbanización y Proyecto de Parcelación) en consecuencia, en situación de no ser recepcionada por los Ayuntamiento a los que pertenece, Nuevo Baztán y Villar del Olmo. Esta dramática situación, conducía al más absoluto de los desastres a los que habían adquirido sus parcelas y a los que compraron sus chalet e incluso los estaba construyendo.

5).-Por tanto, a la vista de aquella pavorosa situación, a iniciativa de un grupo de perjudicado, se creó la Asociación de Propietarios de la Urbanización Eurovillas, de carácter voluntario que, con muchísimo esfuerzo y actuaciones de buena fé, cosiguió conservar las propiedades e incluso logró ampliar los asociados hasta el punto, que en el año 1.987 llegó a contar con mas de 1.800 socios, número a todas luces insuficiente para mantener una Urbanización con mas de 3.900 propiedades, setenta y dos kilómetros de calles, miles de necesidades tales como farolas de alumbrado público, por que en esta fecha había muchas zonas totalmente a oscuras y un etc. etc. etc. de las demás carencias.

6).-Por los miembros de la junta directiva de la aquella honorable Asociación de Propietarios de la Urbanización Eurovillas y tras infinidad de gestiones con los dos Ayuntamientos a los que pertenece la Urbanización y previa la celebración de las oportunas asambleas, con fecha 30 de enero de 1.987, en la entonces Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid, se suscribió un Convenio entre el Ilmo. Sr. Director General de Urbanismo D. José María Arr[redacted]o, la Sra. Alcaldesa de Nuevo Baztán Doña Estrella Orti García, el Sr. Alcalde de Villar del Olmo D. Jaime Toledo Martínez y el Presidente de la Asociación de Propietarios de Eurovillas D. José Domín[redacted] en dicho documento, tras expresar la condición de todos los reunidos y reconocerse la capacidad legal necesaria para suscribir el referido documento, se formularon las exposiciones y estipulaciones que son del siguiente tenor literal, y que por

ser el primer documento con el que comienza el denominado proceso de acabado de Eurovillas, lo voy a transcribir para que sirva como primera demostración de que las Administraciones Publicas han incumplido con Eurovillas:

TRANSCRIPCION DEL CONVENIO.

EXPONEN

"I) La comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid (COPLACO) aprobó definitivamente el Plan Parcial "Ciudad de las Américas" – Eurovillas- el 5 de Junio de 1.968 (B.O.P. 28.6.68).

Asimismo, la COPLACO con fecha 15 de Octubre de 1.969 aprobó el Proyecto de Urbanización (Electrificación, Saneamiento y Pavimentación) del Plan Parcial "Ciudad de las Américas".

El Proyecto de Delimitación del Suelo urbano de Término Municipal de Nuevo Baztán de noviembre de 1.977, publicado en el B.O.E. de 14 de Marzo de 1.978, clasificaba los terrenos de la Urbanización Eurovillas "Ciudad de las Américas" como sección nº 5, figurando como Ordenación Aprobada.

El Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano del Término Municipal de Villar del Olmo de Noviembre de 1.977, publicado en el B.O.E. de fecha 14 de Marzo de 1.978, clasificaba los Terrenos de la Urbanización Eurovillas como sección nº 19, figurando como ordenanza Aprobada. El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, modificado según B.O.C.M. de 10 de julio de 1.985 mantiene dicha clasificación.

II) El desarrollo del Plan Parcial "Ciudad de las Américas" se llevó a cabo sin la aprobación administrativa de los documentos legales de ejecución (Proyecto de Reparto de Cargas y Beneficios de la Urbanización y Proyecto de Parcelación).

No obstante, la Promotora procedió a la venta de las parcelas y edificación de gran número de viviendas.

En la actualidad existen 3.600 parcelas y están edificadas el 25 % aproximadamente. Se ha edificado el 25 % de equipamiento comercial. Existe un local Social, 4 pistas de tenis y una piscina, construidos sobre terrenos destinados a zona verde pública que toleraban dichos usos con carácter excepcional.

La obra de urbanización está incompleta. Hasta la fecha, la Asociación de Propietarios de la Urbanización, debido a la ausencia de promotor, se encarga de ejecutar determinadas obras de urbanización y su mantenimiento.

III) Ante la imposibilidad de proceder ejecutivamente contra los propietarios de suelo y/o edificaciones de la Urbanización, ya que la Asociación tiene un carácter voluntario, y ante la necesidad de concluir la Urbanización, los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y Villar del Olmo junto con la Asociación de Propietarios, proponen a la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid, como Administración actuante, la adpción de una serie de medidas para acabar la Urbanización "Ciudad de las Américas", lo que llevan a efecto conforma a las siguientes

La Comunidad de Madrid acepta la figura de "ADMINISTRACIÓN ACTUANTE" para el ACABADO URB.

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y Villar de Olmo y la Asociación de Propietarios de Eurovillas muestran su conformidad a que la Consejería de Ordenación del Territorio, medio Ambiente y Vivienda como Administración actuante, tramite la siguiente documentación:

1.- Plan Especial de Ordenación de la Urbanización "Eurovillas", redactado para regularizar la situación urbanística de dicha actuación. El contenido mínimo de esta figura de planeamiento será el de ordenación (normativa general y ordenanzas de uso y volúmenes) sistema de actuación, plan de etapas, estudio económico-financiero y establecimiento de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación y Mantenimiento de la Urbanización.

2.- Proyecto de Reparcelación.

3.- Estatutos de la Asociación Administrativa de Cooperación, así como de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la Urbanización.

SEGUNDA.- Los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y Villar del Olmo proporcionarán los Equipos Técnicos y medios materiales necesarios para la elaboración de los documentos objeto de la tramitación.

La Asociación de Propietarios sufragará a los Ayuntamientos los costes derivados de la realización de los trabajos previstos en función de los contratos suscritos entre las distintas partes.

Tanto los gastos de redacción de los trabajos previstos en el presente convenio como las inversiones realizadas hasta el momento por la Asociación de Propietarios de Eurovillas en obras de completación y mantenimiento de la Urbanización formarán parte de la cuenta de Liquidación del Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con la establecido al efecto en el Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

TERCERA.- Los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y Villar del Olmo presentarán en la Consejería de Ordenación de Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid, el Proyecto de Modificación del Plan Parcial "Ciudad de las Américas" y Proyecto de Reparcelación dentro de los tres meses siguientes a la firma del presente documento.

Los estatutos de la Entidad Urbanistica Colaboradora de Conservación y de la Asociación Administrativa de Cooperación se someterán a la aprobación de la Administración actuante dentro de los tres meses siguientes a la aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial.

CUARTA.- La redacción, contratación, ejecución y cobro de los gastos de los proyectos de obras se gestionarán mediante la mutua colaboración y de mutuo acuerdo entre los dos Ayuntamientos y la Asociación Administrativa de Cooperación respectivamente, pudiendo procederse al cobro anticipado de las cuotas de urbanización en la forma prevista en la legislación vigente.

La Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, como Administración actuante, se compromete a mantener la más estrecha coordinación con las partes implicadas con el fin de garantizar la plena satisfacción de los intereses en juego en el marco de la legalidad vigente.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, firman el presente documento por cuadruplicado ejemplar, en el lugar y fecha al inicio indicados.

DEL CONTENIDO DEL CONVENIO TRANSCRITO, SE DEDUCE EL PRIMER INCUMPLIMIETO DE LAS ADMINISTRACIONES.

--Hay que destacar que el párrafo tercero de la estipulación segunda, está incumplido en su totalidad.

--La Asociación Administrativa de Cooperación, no ha sido constituida con lo que se incumplen los párrafos primero y segundo de la estipulación cuarta.

--La estipulación cuarta, ha quedado incumplida en su totalidad, especialmente por el contenido del segundo párrafo.

--Como incumplimiento global, está el hecho de que el Proyecto de Reparcelación ha quedado incumplido en su totalidad, produciéndose un enriquecimiento injusto –que se tiene que resolver- del Ayuntamiento de Nuevo Baztán, por apropiarse del Hotel Posada de Castilla, aportado por 560 propietarios que dieron su dinero para comprarlo, sin que la Administración repercuta su importe conforme a lo previsto en el citado Proyecto de Reparcelación.

7).- Antes de continuar aportando documentos, hemos de decir porque se fue al procedimiento de Cooperación Urbanística y no al de Compensación:

Los que conozca o tengan idea del Urbanismo, saben que el sistema de Cooperación Urbanística los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos, Art. 131, 1, de la Ley del Suelo. En nuestro caso, salvo el Hotel, los terrenos de cesión obligatoria estaban aportados.

El sistema de Compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizarán a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinan en el Plan o Programa de Actuación Urbanística o en el acuerdo oprobatorio del sistema y se constituyen en Junta de Compensación. En nuestro caso teníamos que comprar todas las

parcelas que mantenía Terrenos de Españas, S.A. y algunos otros, por tanto este sistema era inviable.

Es también de sumo interés, dar a conocer que la Comunidad Autónoma de Madrid, el día 24 de junio de 1.993 **cesa al Consejo Rector de la E.C.E.** . El 21 de agosto de 1.994, la Asamblea de la Entidad Administrativa de Conservación, ya con el maletín de votos, repone al Consejo Rector y tramita una querella contra la Alcaldesa de Nuevo Baztán. **El 15 de diciembre de 1.994 se produce un acto gravísimo en el Ayuntamiento de Nuevo Baztán en el que se adopta el siguiente acuerdo " prescindir del sistema establecido y de las obligaciones que el mismo conlleva para con la Urbanización Eurovillas, en cuanto a su acabado y conservación."**

Aunque pueda parecer mentira, el espíritu del Ayuntamiento de Nuevo Baztán a lo largo de estos años, ha continuado prescindiendo del cumplimiento de sus obligaciones y del convenio que asumió con la Asociación de Propietarios y de las obligaciones que se derivan del Proyecto de Reparcelación y del Acabado de Eurovillas y si en algo ha intervenido, no ha sido apreciado por los propietarios de la Urbanización, pues ni siquiera ha participado en los Consejos y Asambleas de la E.C.E.

En igual situación o peor, nos encontramos con el Ayuntamiento de Villar del Olmo, pues habiendo consentido la paralización del acabado de Eurovillas en la segunda mitad de los años 90, tampoco asiste a los consejos, ya que de haber asistido, no hubiera dado lugar a que la E.C.E. acometiera la obra de una depuradora, que era obra de acabado y que no le correspondían ejecutar, y además, no nos hubiera sancionado con 100.000.000 DE PESETAS o SEISCIENTOS MIL EUROS, siendo muy posible que lo tengamos que pagar todos los propietarios, entendiendo que, de ser así, la urbanización tendrá que pedir responsabilidades a quienes hubieran cometido actos indebidos, desde el punto de vista administrativo, con posibles responsabilidades civiles y penales, si hubiera lugar.

De nuevo, debemos reiterar que los Ayuntamientos como Administración actuante en el ámbito territorial, han incumplido por omisión con Eurovillas y con esta Asociación de Propietarios.

La estrechez de miras de los Ayuntamientos que se han sucedido desde el año 1.992 y de los directivos de la Entidad Administrativa de Conservación, han sido los responsables de la paralización del acabado de Eurovillas, pues sus argumentos, tenían sus raíces en las casi 2,100 parcelas que no habían pertenecido a la Asociación, puesto que en su inmensa

mayoría estaban camufladas, - **sin aparecer registradas en la suspensión de pagos-,** a nombre de Terrenos de España y lógicamente, si el acabado iba a delante, tenían que pagar 400.000 pesetas por cada parcela de 1.000 m2. que era el importe que en principio se estimaba para acometer el acabado de Eurovillas, por tanto, les representaba una cifra de 840.000.000. de pesetas que no estaban dispuestos a pagar ni a perder, puesto que la Administración hubiera tenido que embargarlas por falta de pago a la hora de acometer el acabado. No solamente no se les embargo, si no que se les ha permitido venderlas con pingües beneficios que han redundado solo en sus cuentas corrientes, por lo que a estas alturas, los que tendremos que pagar seremos la mayoría silenciosa o inactiva. Puesto que ya se nos ha dicho que, tendremos que pagar de siete a ocho millones de pesetas por propiedad de mil m2., para las faraónicas obras que quiere la E.C.E.

8).- En el año 1.996, concretamente el día 4 de Junio, tenemos que presentar un escrito al Ayuntamiento de Nuevo Baztán, debido a que de forma imperativa, se dirige a esta Asociación, poco menos que inquiriendo el pago de los gastos de inscripción de todas las propiedades en el Registro de la Propìedad de Alcalá de Henares. Este hecho, no deja de ser nada mas que una patochada, pues el pago, si se tenia que imputar a les propietarios, se tenia que hacer conforme a lo establecido en la legislación vigente, es decir, a los 3.900 propietarios. Por ser otra demostración del incumplimiento se une al presente dossier, como ANEXO Nº 1.

9).- Dos años mas tarde, es decir el 18 de Marzo de 1.998, presentamos escrito ante el Defensor del Pueblo, dando conocimiento de todas nuestras reclamaciones para que la Administración cumpla con sus obligaciones y ejecute el contenido de las Resuluciones que dieron lugar a la aprobación de cuantas normas nos afectan. Queda unido al presente dossier como demostración de incumplimiento, como ANEXO Nº 2.

10).- A comienzos de año 2.006, surgen comentarios sobre las prescripción del Proyecto de Reparcelación, y ante el planteamiento de la posible disolución de la Entidad Administrativa de Conservación, con fecha 2 de febrero de 2.006, presentamos escrito ante la Dirección General de Urbanismos y Planificación Regional de la Comunidad de Madrid, como Organo competente, para que se nos Certifique sobre la vigencia del Proyecto de Reparcelación. Con fecha 13 de marzo de 2.006, con escrito de la Subdirectora General de Normativa y Régimen Jurídico de la C.A.M., se nos dice que el Proyecto de Reparcelación de Eurovillas se encuentra vigente, se unen como ANEXOS Nº 3 y 4.

11).- Lógicamente si el Proyecto de Reparcelación está vigente, lo que procede es requerir el cumplimiento del Proyecto de Reparcelación y de las Normas Complementarias para el Acabado de la Urbanización, por tanto, con fecha 28 de marzo de 2.006, se presenta REQUERIMIENTO DE CUMPLIMIENTO ante el Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de la Comunidad Autónoma de Madrid, en su condición de Administración Actuante y a los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y de Villar del Olmo. **De nuevo, silencio administrativo e incumplimiento de sus propias normas.** De nuevo, por la vía de los hechos se vuelve a demostrar el absoluto desprecio y el flagrante incumplimiento de las leyes, que en nuestro caso, es practica habitual, como ha sido el hecho de gastar los dineros que se cobraban por la recaudación Municipal pertenecientes a las cuatas de la Entidad Administrativa de Conservación, como si fuese un ingreso municipal, de juzgado de guardia, como así fue y que gracias al Tribunal Supremo, podremos cobrar parte de lo apropiado indebidamente; me estoy refiriendo lógicamente a problemas con Ayuntamiento de Nuevo Baztán, se une como ANEXO Nº 5.

12).-A la vista del silencio administrativo que se produce con el requerimiento que formulamos, citado en el punto anterior, con fecha 26 de junio de 2.006, presentamos **RECLAMACION PATRIMONIAL** ante el Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid en su condición de Administración Actuante y a los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y de Villar del Olmo (Madrid) en su condición de Administración Local afectada en el ámbito territorial de la Urbanización Eurovillas. **Por ser de gran interés para toda la Urbanización se une al presente dossier, con lo que permitirá aclarar muchas dudas a quienes no conozcan la trayectoria de nuestra urbanización, pudiendo comprobar el lamentable incumplimiento de la Administración con nuestra Urbanización, ANEXO Nº 6.**

13).- Este apartado le corresponde a la máxima autoridad de nuestra comunidad, es decir a Doña Esperanza Aguirre, después de transcurrir tres meses desde la **Reclamación Patrimonial** a la que hacemos mención en el punto anterior, nos dirigimos a la Sra. Presidenta de la Comunidad, amparándonos en el derecho de petición que consagra nuestra Constitución, fundamentándonos en el principio genérico de la tutela efectiva en el ejercicio de los derechos e intereses legítimos que reconoce el artículo 24 de la Constitución y en el artículo 106 de la propia Constitución, cuando en

su párrafo segundo establece que " los particulares.... tendrán derecho a ser indemnizados por toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos...siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos" , así como el artículo 121 de la L. E. Forzosa – que también se refiere al concepto de lesión-, artículo 40 de la L. R. J. A. E. y admite que para las Entidades Locales el artículo 54 de la Ley 7/1985 de 2 de Abril, al determinar " que responderán directamente de los daños y perjuicios causados a los particulares en sus bienes y derechos como consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos o de las actuaciones de sus autoridades, funcionarios o agentes, en los términos establecidos en la legislación general sobre responsabilidad administrativa.

Para no ser menos, Doña Esperanza no se digna ni en acusar recibo del citado escrito, que por otra parte es preceptivo, como se puede apreciar de cuanto demostramos con documentos, es auténticamente escandaloso, el incumplimiento de las Administraciones Publicas con Eurovillas.

POR ELLO, ESTE DOCUMENTO TAMBIEN LO UNIMOS PARA CONOCIMIENTO DE TODOS, **ANEXO Nº 7**

14).- El proceso de acabado, ¿ que es el proceso de acabado? . Una vez en marcha la Entidad de Conservación y de acuerdo con la normativa vigente, lo que procedía era que la Administración interesara de los que solicitaron la creación de la Entidad administrativa de Cooperación Urbanística, que realizásemos el acto constitucional, para que, para que sus miembros colaborasen con las Administraciones y con los propietarios, procediendo a realizar los análisis pormenorizados de las carencias de las infraestructuras que padecía la urbanización, con sus presupuestos pormenorizados.

En los Proyectos que se realizasen debería prevalecer como objetivo principal, el alcanzar los niveles de calidad exigibles por la normativa vigente, ordenando la gran cantidad de problemas existentes en las infraestructuras con que se contaba en aquel momento.

De nuevo, de algo tan simple como era acometer el acabado, los hechos acontecido vienen a demostrar que la Administración ha incumplido sus obligaciones, que la E.C.E. ha patrocinado la ejecución de obras de acabado, que no la correspondían, enfrentándose con la Administración Local de la que depende, y esta a su vez, por inacción y dejación de sus funciones, nos ha llevado de nuevo a una situación de cuasi desastre.

15).- En Julio del año 2.000, se dispone de un **Informe Técnico** ,emitido por Infraestructuras de Servicios Básicos, S.L., patrocinado por la

Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad Autónoma de Madrid. Se divide en dos Informes, uno, sobre el estado –año 2.000- , de las infraestructuras de la Urbanización, el otro, sobre posibles mejoras infraestructurales de Eurovillas.

Del informe sobre posibles Mejoras Infraestructurales, se deduce un informe general de costes de reurbanización que permitía el acabado y lo que es mas importante, se resolverían las graves dificultades actuales, para lo que era necesario acometer, con la maxima celeridad un importante proceso de reurbanización, cuyos costes se consideraba razonablemente asumibles.

De haberse acometido en aquella fecha, es decir, finales del año 2.000, se hubieran alcanzado los niveles de calidad de servicios que demandan las urbanizaciones metropolitanas de baja densidad, como es nuestro caso.

La ECE siempre se ha opuesto al Acabado de la Urb.

Por que no se acometió, por los dos motivos de siempre, por oposición frontal de la E.C.E., que pretende acabar la urbanización con cuotas de mantenimiento, algo absolutamente ilegal, y por que de esta forma, se mantenía la dilación necesaria para ir aflorando multitud de parcelas que se irían vendiendo, y en realidad así ha sucedido, perjudicándonos a todos.

16).- Ante una situación tan penosa, nos deberíamos hacer algunas preguntas:

1º.- Que esconden las Administraciones para mantener Eurovillas en tan lamentables estado de abandono.

2º.- Por que los ayuntamientos no nos plantean soluciones y proyectos y dejan de actuar como el avestruz.

3º.- Por que la Administración Autonómica no es capaz de hacer cumplir sus Resoluciones.

4º.- Es tan difícil conciliar el interés general de todos los propietarios de Eurovillas.

5º.- No debemos mezclar intereses político con derechos reales y debemos sacar de nuestras asambleas todo aquello que no se corresponda con el interés de la urbanización.

6º.- Hemos de conseguir con el esfuerzo y la participación de todos, que quienes rijan los destinos de nuestras entidades, lo hagan con un programa de actuación lo mas claro posible y con conocimiento de causa.

7º.- También debemos preguntarnos, si la red de suministro de agua que es de la Asociación de Propietarios de Eurovillas, por que los Ayuntamientos no obligan al Canal de Isabel II a que pague el uso de dicha red a la Asociación, o mediante acuerdo de Ayuntamientos, Canal de Isabel II, Asociación de Propietarios y la Entidad de Conservación, que es quien mantiene estas redes de distribución de agua.

8º.- Por que les cuesta tanto trabajo a los Ayuntamientos, ejecutar las normas aprobadas para el acabado de Eurovillas y se dejan de marearnos intentando crean atrás instituciones

9.- Por que la Entidad Administrativa de Conservación, no ejerce como tal y se deja de ir con prepotencia y ajusta su actuación a lo que es, una Entidad Colaboradora de la Administración para la Conservación de Eurovillas, no en plano de sumisión, pero si en cumplimiento estricto de sus obligaciones.

10.- Por que no nos involucramos el 100 % de los propietarios en salvar nuestro patrimonio y mejorar nuestra condiciones de vida en Eurovillas.

17).- Creemos, que, si después de este dossier de información, no nos unimos todos los propietarios y patrocinamos una exigencia a las Administraciones Publicas, para el cumplimiento de las normas que nos rigen y nos deben regir, conforme a la legalidad vigente, Eurovillas se nos terminará destrozando en breve espacio de tiempo.

18).- De parte los documentos que se incorporan en este dossier, hemos dado conocimiento al nuevo Ayuntamiento de Nuevo Baztán con escritos de fechas 17 de junio y 6 de julio de 2.011.

ANEXO Nº 1

ESCRITO DE FECHA 4 DE JUNIO DE 1.996 AL AYUNTAMIENTO DE NUEVO BAZTAN.

AYUNTAMIENTO DE NUEVO BAZTAN (Madrid)
ENTRADA
Fecha 4-06-96
N.º 3.016

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE EUROVILLAS
NUEVO BAZTAN (MADRID)

Dª 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 (Art° 108 R.G.U.).

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

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

6°.- Audiencia a interesados por sus rectificaciones (Art° 109.3 R.G.U.).

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

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

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

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

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

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

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

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

15°.- Por la Administración Actuante, se aprobaran 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 Art° 59.2 del R.G.U. en relación con el Art° 122 de la Ley del Suelo y el Art° 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 vias 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 Eurovillas, a la que habran 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 de 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 los 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 c

ANEXO N º 2

ESCRITO DEL 18 DE MARZO DE 1.998 AL

DEFENSOR DEL PUEBLO.

ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA
URBANIZACION EUROVILLAS
Apartado de Correos Nº 1
Calle Diez, Nº 36
28514 Nuevo Baztán (Madrid)

DEFENSOR DEL PUEBLO
REGISTRO
18 MAR 1998
ENTRADA N.º
EXPTE.

Al Defensor del Pueblo

Excmo Sr:

Nos dirigimos a V.E. en la condición de miembros de la Junta Directiva de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Eurovillas, sita en los términos municipales de Nuevo Baztán y Villar de Olmo (Madrid), solicitando su amparo, ante la indefensión que venimos padeciendo los 1.800 asociados propietarios de esta Urbanización, derivada del incumplimiento de las Administraciones Autonómica y Locales, del que somos victimas y perjudicados.

El 30 de Enero de 1.987, se suscribió un convenio entre los Ayuntamientos de Nuevo Baztan, Villar del Olmo, la Comunidad Autonoma de Madrid, representada por el Director General de Urbanismo y Política Territorial y esta Asociación de Propietarios.

La finalidad del mencionado convenio, fue la de iniciar las actuaciones preceptivas que permitieran el acabado de la Urbanización, como consecuencia de la quiebra de las empresas promotoras Terrenos de España, S.A. y Pan Europea de Construcciones, S.A. en el año 1.974, quienes dejaron la urbanización en situación absolutamente precaria, sin infraestructuras, sin agua, sin luz, viales, saneamientos, o las que durante su actuación hicieron eran totalmente insuficientes para abastecer a las 3.900 parcelas con que cuenta esta Urbanización.

Derivado del convenio anteriormente citado y en orden cronológico de actuaciones, se realizaron las siguientes:

1º.- Los Ayuntamientos afectados promovieron la Modificación del Plan Especial y el Programa de Actuación Urbanistica apoyado en el sistema de cooperación en base a lo previsto en el Art. 41 de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana.

2º.- Aprovación definitiva del Plan Especial, que implicó la redacción del Proyecto de Reparcelación, que en parte fue financiado por esta Asociación.

3º.- Presentacion ante la Comunidad Autonoma de Madrid, Dirección General de Urbanismo y medio Ambiente del Proyecto de Reparcelación para su aprobación inicial, según lo establecido en el Art. 108 del Reglamento de Gestión Urbanistica.

4°.- Apertura del procedimiento de información pública y audiencia a los interesados con citación personalizada y fehaciente, según lo establecido en el Art. 109.1.- de R.G.U. Se realizó por los Ayuntamientos con la colaboración de esta Asociación que aportó y financió personal contratado para el desarrollo de estos trabajos.

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

6°.- Audiencia a los interesados por sus rectificaciones, que entre otras, fue la de esta Asociación por estar afectada por lo establecido en el Art. 59.2. R.G.U, siendo atendidas nuestras alegaciones.

7°.- Aprobación definitiva con modificaciones y notificaciones a los interesados. Aportando esta Asociación el trabajo de notificar. Publicidad de la Aprobación Definitiva en los Boletines Oficiales con aportación del costo de los anuncios por esta Asociación.

8°.- Simultaneamente con lo expuesto en el párrafo 3°, se presentó el proyecto de Estatutos de la Entidad de Conservación (Art. 27 del R.G.U.), desarrollados por esta Asociación y aceptados por los Ayuntamientos y Comunidad de Madrid.

9°.- Por la Comunidad de Madrid se aprobaron los Estatutos citados en el punto anterior y procedió a su inscripción en el Registro correspondiente.

10°.-Aprobación definitiva por la Comunidad de Madrid del Proyecto de Reparcelación y los estatutos de la Entidad de Conservación de Eurovillas (E.C.E.), se procedió por los Ayuntamientos a la convocatoria, mediante notificación fehaciente a todos los afectados para constituir dicha Entidad. Por esta Asociación, se aportó el trabajo necesario para su realización conforme lo convenido.

11°.- El 19 de diciembre de 1990, se celebró el acto constitucional de la Entidad de Conservación de Eurovillas, del que fuimos igualmente colaboradores y coofinanciadores con los Ayuntamientos afectados.

12°.- Elevación a Escritura Pública del Acto Constitucional con los acuerdos adoptados por la Asamblea y nombramiento del primer Consejo Rector. El costo fué anticipado por esta Asociación.

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

14º.- En un acto más de colaboración y cooperación de esta Asociación de Propietarios, se aportó el proyecto de estatutos de la Asociación Administrativa de Cooperación definida en el Art. 131.3 de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, que fueron aprobados por la Administración Actuante, siendo de significar que la mencionada Asociación hasta la fecha no ha sido constituida.

Como V.E. puede apreciar, el hecho de que las Adminstraciones Autonómica y Locales suscribiesen un acuerdo incorporando a esta Asociación de Propietarios fue derivado de dos elementos fundamentales; el primero, por ser la unica entidad capacitada en el conocimiento de la Urbanización devido a que su objeto social fue el mantenimiento y conservación desde el abandono de las empresas promotoras, siendo a sus vez, la única entidad que en aquel momento tenia la capacidad necesaria para coordinar, -junto a los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y Villar del Olmo y la Comunidad Autónoma de Madrid-, cuantas actuaciones exigia el proceso de acabado de la Urbanización Eurovillas, como objetivo común de todas las partes intervinientes; el segundo, es consecuencia de la capacidad de representación de esta Asociación con respecto a sus 1800 asociados y propietarios efectados por lo que define el Art. 59.2 del R.G.U. en relación con el Art. 122 de la L.del S. y el Art. 66 del Reglamento.

De la coincidencia de objetivos de esta asociación con los dos Ayuntamientos y de la exigencia en el proceso de acabado de la cesión de la titularidad de zonas verdes a los Ayuntamientos, esta Asociación adquirió con aportaciones voluntarias de unos quinientos asociados, la zona verde en la que se ubica el Hotel Posada de Castilla, con sus zonas deportivas y de esparcimiento, hoy en poder del Ayuntamiento de Nuevo Baztan, en cumplimiento del mandato de una Asamblea de esta Asociación en relación con el Art. 46.2 del R.G.U.

Esta Asociación, conforme a lo previsto en el art. 58 del R.G.U y en defensa de los intereses de sus 1.800 asociados, consolidó con su personación en el plazo de audiencia, y por consiguiente, incluidas en el Proyecto de Reparcelación, las obras de viales, de saneamiento, de suministro de agua, de suministro de energia eléctrica y de jardineria y arbolado en parques, jardines y vias públicas que habia realizado desde su creación en el año 1.975 hasta el momento de la aprobacion del citado proyecto de reparcelación en el año 1.987, quedando pendiente para posterior liquidación, las obras y dotaciones ejecutadas durante los años 1.988 y 1.989, que ascendieron a 87 millones de pesetas en estos dos ultimos años.

Las obras y aportaciones hechas por esta asociación y tasadas y valoradas en el Proyecto de Reparcelación, se corresponden con el siguiente detalle:

337.180.720.- pesetas por realización de obra de viales, saneamiento, suministro de agua, suministro de energia eléctrica y jardineria, arbolado en parques, jardines y vias públicas.

5.318.100.- pesetas por los terrenos de zonas verdes del Hotel Posada de Castilla.

51.602.549.- pesetas por las edificaciones de las zonas verdes del Hotel Posada de Castilla.

8.935.710.- pesetas por demoliciones.

Se contempla en el Proyecto de Reparcelación la cifra de 37.428.894 pesetas que corresponden a los gastos de tramitación del expediente ante la Comunidad Autonoma de Madrid y redacción del proyecto citado, de las que esta Asociación aportó una cifra próxima a los 15.000.000 de las que el Ayuntamiento de Nuevo Baztan tiene constancia.

Conforme a lo previsto en el Proyecto de Reparcelación de Eurovillas, las obras mencionadas por importe de 403.037.079.- pesetas, más las aportaciones realizadas por esta Asociación al Ayuntamiento de Nuevo Baztan, cifradas en 15.000.000 de pesetas y las obras y dotaciones realizadas durante 1.988 y 1.989 que ascendieron a 87.00.000 de pesetas, entendemos que de cumplirse la legalidad vigente, deberian haberse repercutido en el cien por cien de los propietarios de la Urbanización para incorporar al patrimonio de sus 1.800 asociados que desde hace mas de diez años realizaron sus aportaciones y dejar de ser discriminados frente a los 2.100 que nada han aportado.

El sistema de cooperación, permite que la Administración actuante pueda repercutir a la totalidad de los propietarios, en función de sus cuotas de participación, todos los gastos que se generen en las diversas fases por las que debe transcurrir el desarrollo del Plan Especial de Eurovillas, considerando por nuestra parte, que con independencia de la ejecución en su dia de las obras de acabado que restan por hacer, se nos abonen las realizadas por esta Asociación puesto que se estan disfrutando por el cien por cien de los 3.900 propietarios de la Urbanización.

En prueba de dicha capacidad, podemos informar a V.E. que por los Ayuntamientos citados se han librados avisos de cobro en concepto de Gastos de Urbanización, a cuenta, por importe de 10.544 pesetas por parcela de mil metros cuadrados, con destino a financiar gastos de inscripción registral del tan aludido Proyecto de Reparcelación. Aplicando la Administración la misma base jurídica que ha empleado para esta actuación , podrá repercutir los gastos hechos por esta Asociación.

Excelentísimo Sr., el Proyecto de Reparcelación se aprobó definitivamente en Julio de 1.987, para su ejecución en un plazo de seis años, más uno de posible prórroga, al día de la fecha, la Administración actuante no ha realizado ninguna de las actuaciones conducente, al menos, para el comienzo de la terminación de la Urbanización y mucho menos, para repercutir a sus 3.900 propietarios, las obras aportadas por los 1.800 miembros de esta Asociación.

Desde comienzos del año 1.992, no solamente se ha producido una paralización de hecho por parte de los Ayuntamientos, con el consentimiento de la comunidad de Madrid, sino que se ha permitido que con cargo a lo recursos de la Entidad de Conservación, se acomentan obras de acabado, cuya ejecución han de ser acometidas por la Administración actuante en cumplimiento de lo previsto en la Ley del Suelo y su Reglamento, pero con ser grave esta situación, es aún más grave el hecho de que las obras de acabado para la dotación de servicios están siendo realizadas por empresas particulares, como lo demuestra el escrito sin fecha suscrito por la empresa Construcciones Sanchez, que con fecha 7-3-98 se ha recibido en los buzones de la Urbanización y en el que en el septimo párrafo, se manifiesta lo que denunciamos, y que para mayor abundamiento, unimos fotocopia como anexo al presente escrito.

Nuestra situación de indefensión y de inseguridad jurídica se acrecienta, cuando en defensa de los intereses de nuestros Asociados, solicitamos de la Alcaldesa de Nuevo Baztan una entrevista para

tratar de nuestros derechos con relación a este asunto, se nos cita para dicha entrevista el día 29 de Diciembre de 1.997 y cuando nos personamos en el Ayuntamiento a la hora convocada, se nos manifiesta que la Sra. Alcaldesa no nos puede recibir, sin emplazarnos para otra fecha.

Ante la actitud de este Ayuntamiento, solicitamos una entrevista con el Sr, Director General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, recibiendo como contestación que declina la celebración de reunión alguna y que será Doña Beatriz Lobó la que nos atenderá cuando le sea posible. Esta ultima Sra.. con quien intentamos una primera entrevista, incluso antes que con el Director General, nos remitió a D. Angel Dolla, que si nos recibió, pero nos dejó ver claramente que no contaba con niguna competencia para darnos ninguna solución y que nuestro planteamiento era competencia de Director General.

Excelentísimo Sr. esta Asociación en defensa, de una parte, del cumplimiento de las resoluciones Administrativas que dieron lugar a la aprobación del Proyecto de Reparcelación de Eurovillas, y de otra, en defensa de los intereses de 1.800 propietarios, elevamos a V.E. el presente escrito que suscribimos los miembros de la Junta Directiva, solicitando su amparo para que se exija el cumplimiento de las legalidad vigente.

En Madrid, a 10 de Marzo de 1998.

El Presidente en funciones

Fdo. Fernando
D.N.I.

El Tesorero

Fdo. Rafael Baez
D.N.I.

El Vicetesorero

Fdo. Epifanio Romera
D.N.I.

Vocal

Fdo. Felix Gomez
D.N.I.

Vocal

Fdo. José Rodriguez
D.N.I.

El Secretario

Fdo. Manuel Siles
D.N.I.

Defensor del Pueblo

Expediente: Q9805260

MANUEL SILES
ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA
URBANIZACION EUROVILLAS
APARTADO DE CORREOS 1 CALLE DIEZ 36
28514 EUROVILLAS
MADRID

Acuso recibo de su escrito de fecha 18/03/98.

El resultado del estudio que esta Institución efectúe de su escrito, le será comunicado en el más breve plazo que nos sea posible, informándole sobre si procede o no admitir su queja a trámite ante la Administración.

Le recordamos que la presentación de su escrito no suspende la ejecución de las resoluciones administrativas o judiciales, ni tampoco interrumpe los plazos legales para recurrir contra ellas, si fuera procedente.

Le rogamos que en todo escrito posterior que nos dirija en relación con el asunto planteado haga referencia al número de expediente que figura en la parte superior del presente acuse de recibo.

Madrid, 24 de marzo de 1998

El Jefe de Registro

Nota: Los datos recogidos en nuestros ficheros informatizados, a partir de los facilitados por usted, son confidenciales y sólo podrán ser utilizados para la investigación de su queja y para el envío de información en relación con la misma. De acuerdo con la Instrucción del Defensor del Pueblo de 28 de marzo de 1995 (BOE 6 de mayo de 1995), conforme a lo previsto en la Ley Orgánica 5/1992, de 29 de octubre, de Regulación del Tratamiento Automatizado de los Datos de Carácter Personal, usted tiene derecho a solicitar que le sean consultados, actualizados o cancelados todos los datos facilitados.

ANEXOS Nº 3 Y 4

ESCRITO DE FECHA 2 DE FEBRERO DE 2.006 A LA DIRECCION GENERAL DE URBANISMO, SOLICITANDO CERTIFICACION, SOBRE LA VIGENCIA DEL PROYECTO DE REPARCELACION.

ESCRITO DE FECHA 13 DE MARZO DE 2.006 DE LA SUBDIRECCION GENERAL DE NORMATIVA, CONFIRMANDO LA VIGENCIA.

Fernando Juanes [redacted], en posesión del D.N.I. nº. [redacted], con domicilio a efectos de notificación en la calle Diez, nº [redacted] de la Urbanización Eurovillas, 28514 Nuevo Baztán (Madrid), actuando en su calidad de Presidente en Funciones de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Eurovillas , sita en términos municipales de Nuevo Baztán, y de Villar del Olmo (Madrid), ante V. I. comparece mediante el presente escrito y como mejor proceda en derecho, EXPONE.

Que, en relación con la propuesta de disolución de la Entidad Administrativa de Conservación de la Urbanización Eurovillas, instada a propuesta de los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y de Villar del Olmo mediante sendos plenos municipales celebrados el pasado día 18 de octubre de 2.005, derivada de la imputación a dicha entidad de posibles incumplimientos en su gestión, se ha generado una gran corriente de intranquilidad, en especial, de un gran número de asociados a esta Asociación de Propietarios de Eurovillas, que como V. I. conoce, fue firmante con esa Dirección General de Urbanismo del convenio de fecha 30 de enero de 1.987, con el que se iniciaron las actuaciones conducentes a la modificación del Plan Especial de Ordenación de la Urbanización "Eurovillas" y a la aprobación del Proyecto de Reparcelación.
Que, derivado de los requerimientos de información que se vienen planteando a esta Asociación, se nos está generando de una situación de inseguridad jurídica por carecer de antecedente alguno referido al proceso de acabado de la Urbanización.

De conformidad con lo expuesto,

SOLICITO a V. I.

Que, como Organo competente, conforme a lo previsto en el Art. 44.2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común se emita CERTIFICADO DE ACTOS PRESUNTOS, relativo a la vigencia del Proyecto de Reparcelación de la Urbanización Eurovillas, aprobado definitivamente mediante Orden del Exmo. Sr. Consejero de Política Territorial de la Comunidad de Madrid, de fecha 28 de Julio de 1.989, publicada en el B.O.C.A.M. el 15 de septiembre de 1.989, en dos diarios de ámbito nacional del día 12 de agosto de 1.989 y en el B.O.E. de 30 de agosto de 1.989.

Por ser de justicia que pido en Eurovillas , Nuevo Baztán (Madrid), a 8 de febrero de 2.006.

ILMO. SR. Director General de Urbanismo y Planificación Regional de la Comunidad Autónoma de Madrid.
Calle Maudes, nº. 17, 28.003 MADRID.

REGISTRO DE ENTRADA
Ref:10/092310.9/06 Fecha:08/02/2006 10:25
Cons. Medio Ambiente y Orden. Territorio
Reg C. Medio Ambiente y Ord. Territorio
Destino: D.G. de Urbanismo y Planif. Regional

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Comunidad de Madrid

REGISTRO DE SALIDA
Ref:10/204270.9/06 Fecha:13/03/2006 10:42
Cons. Medio Ambiente y Orden. Territorio
Reg.C. Medio Ambiente y Ord. Territorio
Destino: Fernando Ju

D. Fernando Juanes Martinez
Presidente en funciones de la Asociación
de Propietarios de la Urbanización
C Diez nº36 Urbanización Eurovillas
28514 Nuevo Baztán.- Madrid

Como contestación a su escrito solicitando certificación de acto presunto en el procedimiento de reparcelación de la Urbanización Eurovillas, sita en los términos municipales de Nuevo Baztan y Villar del Olmo, le manifiesto cuanto sigue:

Según consta en los archivos de esta Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional, el proyecto de Reparcelación de la Urbanización Eurovillas fue aprobado definitivamente por Orden del Consejero de Política Territorial de la Comunidad de Madrid de 28 de julio de 1989 y publicado en el BOCM de 15 de septiembre de 1989, por lo que se encuentra actualmente en vigor, con la corrección de errores materiales en el ámbito de Avda de Turín 25, aprobada por Orden de 11 de diciembre de 1997.

Conforme establecen los artículos 43 y 44 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, la emisión de certificación de acto presunto procederá cuando no habiendo recaído en un procedimiento resolución expresa en el plazo previsto por la norma, el interesado entienda estimada su solicitud y pretenda acreditar la existencia del acto presunto.

Dado que en el procedimiento de Reparcelación de la Urbanización Eurovillas recayó resolución expresa, no procede emitir la certificación de acto presunto solicitada.

Madrid, a 6 de marzo de 2006
El T.A. de Coordinación y Análisis

Fdo: Angel Dolla Cuartero

Conforme:
La Subdirectora General de Normativa
y Régimen Jurídico

Fdo: Paloma de la Roca Ranz

ANEXO Nº 5

ESCRITO DE FECHA 28 DE MARZO DE 2.006 REQUIRIENDO EL CUMPLIMIENTO DEL PROYECTO DE REPARCELACION Y EL ACABADO DE LA URBANIZACION.

AL EXMO. SR. COSEJERO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID EN SU CONDICIÓN DE ADMINISTRACIÓN ACTUANTE Y A LOS EXCMOS. AYUNTAMIENTOS DE NUEVO BAZTÁN Y VILLAR DEL OLMO (MADRID) EN SU CONDICIÓN DE ADMINISTRACIÓN LOCAL AFECTADA EN EL AMBITO TERRITORIAL DE LA URBANIZACIÓN EUROVILLAS, SITA EN LOS TERMINOS MUNICIPALES DE LOS DOS AYUNTAMIENTOS CITADOS.

Fernando Juanes Martínez, en posesión del D.N.I. nº 50.276.833, con domicilio a efectos de notificación, en la calle Diez, nº 36 de la Urbanización Eurovillas, 28.514 Nuevo Baztán (Madrid), actuando en su calidad de Presidente en Funciones de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Eurovillas, sita en los términos municipales de Nuevo Baztán y de Villar del Olmo (Madrid), ante V.E. comparece y como mejor proceda en derecho, EXPONE:

Que, por medio del presente escrito REQUERIMOS a la Administración Autónoma de la Comunidad de Madrid , Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio , como Administración Actuante y de los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y de Villar del Olmo como Administración Local afectada, el CUMPLIMUENTO del Proyecto de Reparcelación de la Urbanización Eurovillas aprobado definitivamente por Orden del Consejero de Política Territorial de la Comunidad de Madrid de 28 de junio de 1.989 y publicado en el BOCM de 15 de septiembre de 1.989, actualmente en vigor, con la corrección de errores materiales en el ámbito de Avda. de Turín 25, aprobada por Orden de 11 de diciembre de 1.997. El presente REQUERIMIENTO DE CUMPLIMIENTO se refiere igualmente al Plan Especial de Ordenación de la Urbanización Eurovillas.

Esta Asociación de Propietarios de la Urbanización Eurovillas encuentra su legitimidad para formular el presente REQUERIMIENTO en los siguientes

HECHOS

Primero.- Antecedentes.

Con fecha 30 de enero de 1.987, en la entonces Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid, se suscribió un Convenio entre el Ilmo. Sr. Director General de Urbanismo D. José Maria Arranz Merino, la Sra. Alcaldesa de Nuevo Baztán Doña Estrella Orti García, el Sr. Alcalde de Villar del Olmo D. Jaime Toledo Martínez y el Presidente de esta Asociación de Propietarios de Eurovillas D. José Domínguez Alba, en el mencionado documento, tras expresar la condición de todos los reunidos y reconocerse la capacidad legal necesaria para suscribir el referido documento, se formularon las exposiciones y estipulaciones que son del siguiente tenor literal:

EXPONEN

"I) La Comisión de Planeamiento y Coordinación del Area Metropolitana de Madrid (COPLACO) aprobó definitivamente el Plan Parcial "Ciudad de las Américas" el 5 de Junio de 1.968 (B.O.P. 28.6.68).

Asimismo, la COPLACO con fecha 15 de Octubre de 1.969 aprobó el Proyecto de Urbanización (Electrificación, Saneamiento y Pavimentación) del Plan Parcial "Ciudad de las Américas".

El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del Término Municipal de Nuevo Baztán de Noviembre de 1.977, publicado en el B.O.E. de 14 de Marzo de 1.978, clasificaba los terrenos de la Urbanización Eurovillas "Ciudad de las Américas" como sección nº 5, figurando como Ordenación aprobada.

El Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano del Término Municipal de Villar del Olmo de Noviembre de 1,977, publicado en el B.O.E. de 14 de Marzo de 1.978, clasificaba los Terrenos de la Urbanización Eurovillas como sección nº 19, figurando como Ordenanza

REGISTRO DE ENTRADA
Ref:10/238795.9/06 Fecha:28/03/2006 10:31
Cons. Medio Ambiente y Orden. Territorio
Reg C.Medio Ambiente y Ord.Territorio
Destino: Consejero Medio Ambiente y Orden. Terr.

Aprobada. El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, modificado según B.O.C.M. de 10 de Julio de 1.985 mantiene dicha clasificación.

II) El desarrollo del Plan Parcial "Ciudad de las Américas" se llevó a cabo sin la aprobación administrativa de los documentos legales de ejecución (Proyecto de Reparto de Cargas y Beneficios de la Urbanización y Proyecto de Parcelación).

No obstante, la Promotora procedió a la venta de las parcelas y edificación de gran número de viviendas.

En la actualidad existen 3.600 parcelas y están edificadas el aproximadamente. Se ha edificado el 25 % de equipamiento comercial.

Existe un local social, 4 pistas de tenis y una piscina, construidos sobre terrenos destinados a zonas verdes públicas que toleraban dichos usos con carácter excepcional.

La obra de Urbanización está incompleta. Hasta la fecha, la Asociación de Propietarios de la Urbanización, debido a la ausencia del promotor, se encarga de ejecutar determinadas obras de urbanización y su mantenimiento.

III) Ante la imposibilidad de proceder ejecutivamente contra los propietarios de suelo y/o edificaciones de la Urbanización, ya que la Asociación tiene un carácter voluntario, y ante la necesidad de concluir la Urbanización, los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y Villar del Olmo junto con la Asociación de Propietarios, proponen a la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid, como Administración actuante, la adopción de una serie de medidas para acabar la Urbanización "Ciudad de las Américas", lo que llevan a efecto conforme a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y Villar del Olmo y la Asociación de Propietarios de Eurovillas muestran su conformidad a que la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda como Administración actuante, tramite la siguiente documentación:

1.- Plan Especial de Ordenación de la Urbanización "Eurovillas", redactado para regularizar la situación urbanística de dicha actuación. El contenido mínimo de esta figura de planeamiento será el de ordenación (normativa general y ordenanzas de uso y volumen) sistema de actuación, plan de etapas, estudio económico-financiero y establecimiento de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación y Mantenimiento de la Urbanización.

2.- Proyecto de Reparcelación.

3.- Estatutos de la Asociación Administrativa de Cooperación, así como de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la Urbanización.

SEGUNDA.- Los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y Villar del Olmo proporcionarán los Equipos Técnicos y medios materiales necesarios para la elaboración de los documentos objeto de tramitación.

La Asociación de Propietarios sufragará a los Ayuntamientos los costes derivados de la realización de los trabajos previstos en función de los contratos suscritos entre las distintas partes.

Tanto los gastos de redacción de los trabajos previstos en el presente convenio como las inversiones realizadas hasta el momento por la Asociación de Propietarios de Eurovillas en obras de completación y mantenimiento de la Urbanización formarán parte de la cuenta de Liquidación del Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con lo establecido al efecto en el

Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

TERCERA.- Los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y Villar del Olmo presentarán en la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid, el Proyecto de Modificación del Plan Parcial "Ciudad de las Américas" y Proyecto de Reparcelación dentro de los tres meses siguientes a la firma del presente documento.

Los estatutos de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación y de la Asociación Administrativa de Cooperación se someterán a la aprobación de la Administración actuante dentro de los tres meses siguientes a la aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial.
CUIARTA.- La redacción, contratación, ejecución y cobro de los gastos de los proyectos de obras se gestionarán mediante la mutua colaboración y de mutuo acuerdo entre los dos Ayuntamientos y la Asociación Administrativa de Cooperación respectivamente, pudiendo procederse al cobro anticipado de las cuotas de urbanización en la forma prevista en la legislación vigente.

La Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, como Administración actuante, se compromete a mantener la más estrecha coordinación con las partes implicadas con el fin de garantizar la plena satisfacción de los intereses en juego en el marco de la legalidad vigente.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, firman el presente documento por cuadruplicado ejemplar, en el lugar y fecha al inicio indicados.

Derivado del contenido del mencionado acuerdo, se inician las actuaciones preceptivas que en orden cronológico fueron las que seguidamente se enumeran, en las que nuestra participación tuvo una incidencia trascendental :

A) .-Por los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y Villar del Olmo se promovieron las Modificaciones del Plan Especial y el Programa de Actuación Urbanística apoyado en el sistema de cooperación conforme a la previsto en el Art. 41 de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana.

B) .-Aprobación definitiva del Plan Especial, que implicó la realización del Proyecto de Reparcelación, para cuya ejecución esta Asociación que represento aportó 15.000.000 de pesetas.

C) .-Presentación ante al Comunidad de Madrid, Dirección General de Urbanismo y Medio Ambiente del Proyecto de Reparcelación para su aprobación definitiva, conforme a lo establecido en el Art. 108 del Reglamento de Gestión Urbanística.

D) .-Apertura del procedimiento de información pública y audiencia a los interesados de las 3.900 parcelas de la urbanización con citación personalizada fehaciente, según lo establecido en el Art. 109.1 del Reglamento de Gestión Urbanística.

E) .-Informe Técnico sobre alegaciones presentadas por los interesados, redactados por la Comunidad de Madrid, conforme al Art. 109.2 del R.G.U.

F) .-Audiencia a los interesados por sus rectificaciones y reclamaciones que entre otras, fue la de esta Asociación al estar afectada por lo previsto en el Art.59.2 del R.G.U. en cuanto a las obras de urbanización que se habían ejecutado desde la desaparición del promotor de la urbanización, siendo atendidas nuestras alegaciones y cuantificadas según detalle que mas adelante haremos.

G) .-Aprobación definitiva con modificaciones y notificaciones a los interesados. Aportando esta Asociación el trabajo de notificación. Publicidad de la Aprobación Definitiva en los Boletines Oficiales con aportación del costo de los anuncios.

H) .-Simultáneamente con la presentación del Proyecto de Reparcelación se aportó el proyecto de Estatutos de la Entidad Administrativa de Conservación, redactados por esta Asociación conforme a lo previsto en el Art. 27 del R.G.U., siendo aceptados por los Ayuntamientos y la Comunidad de Madrid.

I) .-Por la Comunidad de Madrid se aprobaron los Estatutos citados en el punto anterior y procedió a su inscripción en el Registro correspondiente.

J) .- Aprobación definitiva por la Comunidad de Madrid del Proyecto de Reparcelación y de los Estatutos de la Entidad Administrativa de Conservación de Eurovillas, procediéndose por los Ayuntamientos a la convocatoria mediante notificación fehaciente a todos los afectado para constituir dicha Entidad. Por esta Asociación, se aportó el trabajo necesario y los medios adecuados para su realización conforme a lo convenido.

K) .- El día 19 de diciembre de 1.990 se celebró el acto de constitución de la Entidad Administrativa de Conservación de Eurovillas, del que fuimos colaboradores necesarios y cofinanciadores con los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y Villar del Olmo.

L) .- Elevación a Escritura Pública del Acto Fundacional con los acuerdos adoptados por la Asamblea y nombramiento del primer Consejo Rector. El costo de dichos trámites fue anticipado por esta Asociación.

M) .-Inscripción de los acuerdos y nombramiento de las personas encargadas del Gobierno y Administración de la Entidad en el Registro correspondiente de la Comunidad de Madrid, según lo dispuesto en el Art, 27 del R.G.U.

N) .-En un acto más de colaboración y cooperación de esta Asociación de Propietarios, se aportó el proyecto de estatutos de la Asociación Administrativa de Cooperación definida en el Art. 131.3 de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, siendo aprobados por la Administración actuante. Es de significar que, dicha Asociación no ha sido constituida hasta la fecha.

Debe apreciarse como un hecho sobresaliente el que las Administraciones Autonómica y Local, suscribiesen un convenio incorporando a esta Asociación de Propietarios reconociéndole legitimación para acometer el conjunto de actuaciones necesarias conducentes a resolver los grandes problemas urbanísticos que venia padeciendo la Urbanización. En concreto, se acometía el acabado de las infraestructuras necesarias para completar las ya existentes.

Dos elementos trascendentales poseía esta Asociación, el primero, por representar a 1.800 asociados propietarios de parcelas en Eurovillas y contar con el profundo conocimiento de la urbanización en cuanto a las dificultades de sus instalaciones y carencia de infraestructuras, todo ello derivado de su objeto social como es la Conservación y Mantenimiento de la Urbanización, el segundo de estos elementos, estaba constituido en la concurrencia de ser la única Entidad que en aquel momento contaba con la capacidad necesaria para coordinar –junto a los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y Villar del Olmo y la Comunidad de Madrid como Administración actuante- cuantas actuaciones exigía el denominado proceso de acabado de Eurovillas como objetivo común de todas la partes intervinientes, de tal suerte que todos sus miembros estaban afectados por lo establecido en el Art. 59.2 del R.G.U. en relación con el Art. 122 de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana y el Art. 66 del R.G.U., es decir, debían soportar el costo de las obras de acabado en unión a las otras 2.100 propiedades que nada habían aportado. Los miembros de esta Asociación debían percibir los activos consolidados en el Proyecto de Reparcelación más las aportaciones voluntarias con las que se financiaron una gran parte de las actuaciones administrativas y la adquisición de la zona verde para su cesión a los Ayuntamientos.

Consecuente con la coincidencia de objetivos de esta Asociación con los dos Ayuntamientos y de la exigencia en el proceso de acabado de la cesión de la titularidad de zonas verdes, esta Asociación adquirió, con aportaciones dinerarias voluntarias de 560 asociados, la zona verde en al que se ubica el

Hotel Posada de Castilla con sus zonas deportivas dotadas de piscina, pistas de tenis, parque con juegos infantiles y salón de convenciones, hoy en poder del Ayuntamiento de Nuevo Baztán, formando parte de su patrimonio, indebidamente.

Conforme a lo previsto en el Art. 58 del R.G.U. y en defensa de los intereses de sus 1.800 asociados, esta Asociación consolidó con su personación en el plazo de audiencia y por consiguiente incluidas en el Proyecto de Reparcelación, las obras de viales, de saneamiento, de suministro de agua, de suministro de energía eléctrica y de jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas, ejecutadas desde su creación en el año 1.975, hasta el momento de la aprobación del tan repetido Proyecto de Reparcelación en el año 1.987, quedando pendiente para posterior liquidación, las obras y dotaciones ejecutadas durante los años 1.988 y 1.989 que ascendieron a 87.000.000 de pesetas, en los que esta Asociación continuó cumpliendo sus fines sociales hasta que comenzara a desarrollar su actividad la nueva Entidad de Conservación que venía.

De conformidad con lo expuesto, las obras y aportaciones hechas por esta Asociación tasadas y valoradas en el Proyecto de Reparcelación de la Urbanización Eurovillas, aprobado en su momento por la Administración actuante, se corresponde con el siguiente detalle.

337.180.720 pesetas, por realización de obras de viales, saneamiento, suministro de agua, suministro de energía eléctrica y jardinería, arbolado en parques, jardines y vías públicas, cuyo contravalor en euros es de 2.026.496,94.

5.318.100 pesetas, por los terrenos de zonas verdes del Hotel posada de Castilla, cuyo contravalor en euros es de 31.962,42.

51.602.549 pesetas, por las edificaciones de las zonas verdes del Hotel Posada de Castilla, cuyo contravalor en euros es de 310.137,56.

8.935.710 pesetas, por demoliciones, cuyo contravalor en euros es de 53.704,70.

Se contempla en el Proyecto de Reparcelación la cifra de 37.428.894 pesetas que corresponden a los gastos de tramitación del expediente ente la Comunidad de Madrid y redacción del citado proyecto, de las que esta Asociación aportó 15.000.000 pesetas de las que el Ayuntamiento de Nuevo Baztán tiene constancia, cuyo valor en euros es de 90.151,81

Conforme a lo previsto en el Proyecto de Reparcelación de Eurovillas, corresponden a esta Asociación 403.037.079 pesetas, a las que hay que sumar los 15.000.000 de pesetas aportados al Ayuntamiento de Nuevo Baztán para financiar parte del gasto de ejecución del proyecto y gastos. A estas dos cifras contenidas en el Proyecto de Reparcelación hay que Sumar las obras y dotaciones que se realizaron durante los ejercicios 1.988 y 1.989 que ascendieron a 87.000.000 de peseta, representando un importe total de 505.037.079 de peseta aportadas por los 1.800 propietarios asociados a esta Entidad, con los que se ha venido manteniendo una clara situación de discriminación frente a los restantes 2.100 propietarios que nada han aportado en ese proceso iniciado para los 3.900 que son los que conforman la totalidad de la actuación urbanística.

Exmo. Sr., el Proyecto de Reparcelación se aprobó definitivamente por esa Consejería en Julio de 1.987, para su ejecución en un plazo de seis años mas uno de posible prórroga, al día de la fecha, la Administración actuante no ha realizado ninguna de las actuaciones conducentes al acabado de la Urbanización para su recepción por los Ayuntamientos y mucho menos, para repercutir a los 3.900 propietarios que la componen, las obras y gastos aportados por los 1.800 miembros de esta Asociación, no obstante, vienen siendo disfrutadas injustamente por la totalidad de la Urbanización

En el peor de los casos, las obras de acabado de la urbanización deberían haberse terminado en julio de 1.997, con lo que se habría dado cumplimiento a los actos Jurídico-Administrativos promulgados por la Administración actuante, esta demora consentida, ha ido generando autenticas corrientes de discordia en el ámbito de la Urbanización y en conjunción con la falta de actividad de la Administración, la Entidad de Conservación ha venido supliendo las obligaciones de la Administración en el sentido de ejecutar obras de acabado con cuotas de conservación.

Esta actitud, carente del mas elemental principio de legalidad, ha venido siendo consentida por los Ayuntamientos que, conforme a los estatutos de la Entidad de Conservación, forman parte del Organo de Gobierno y Administración de dicha Entidad Administrativa de Conservación.

Consecuente con esta realidad que se expone, la Administración actuante y la Administración local, ha hecho dejación de las obligaciones de acometer las obras de acabado de Eurovillas con flagrante incumplimiento de lo previsto en la Ley del Suelo y su Reglamento concurrente con las normas Administrativas que para esta actuación fueron aprobadas y con el convenio suscrito con esta Asociación.

Derivado de los hechos que se enumeran, se ha privado a esta Asociación de Propietarios de Eurovillas de percibir los activos consolidados en el Proyecto de Reparcelación, siendo de un significado escandaloso que, la aportación por nuestra parte del Hotel Posada de Castilla y sus zonas verdes esté siendo rehabilitado para Casa de la Cultura de Nuevo Baztán, sin que sus verdaderos propietarios hayamos recibido su importe.

Exmo. Sr. el presente REQUERIMIENTO tiene por objete el exigir el cumplimiento de la legalidad vigente, anunciando al mismo tiempo que, de dilatarse el inicio de las acciones oportunas, esta Asociación de Propietario de Eurovillas se reserva el derecho de iniciar las acciones que en derecho le correspondan.

En Eurovillas, Nuevo Baztán (Madrid) a 22 de marzo de 2.006

Fdo. Fernando Juanes Martínez

ANEXO Nº 6

RECLAMACION PATRIMONIAL DE FECHA

26 DE JUNIO DE 2.006.

AL EXCMO. SR. COSEJERO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID EN SU CONDICIÓN DE ADMINISTRACIÓN ACTUANTE Y A LOS EXCMOS. AYUNTAMIENTOS DE NUEVO BAZTÁN Y VILLAR DEL OLMO (MADRID) EN SU CONDICIÓN DE ADMINISTRACIÓN LOCAL AFECTADA EN EL AMBITO TERRITORIAL DE LA URBANIZACIÓN EUROVILLAS, SITA EN LOS TERMINOS MUNICIPALES DE LOS DOS AYUNTAMIENTOS CITADOS.

Fernando Juanes Martínez, en posesión del D.N.I. nº [illegible] del que une fotocopia al presente escrito, con domicilio a efectos de notificación, en la calle Diez, nº 36 de la Urbanización Eurovillas, 28.514 Nuevo Baztán (Madrid), actuando en su calidad de Presidente en Funciones de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Eurovillas, sita en los términos municipales de Nuevo Baztán y de Villar del Olmo (Madrid), ante V.E. comparece y como mejor proceda en derecho, EXPONE:

Que por medio del presente escrito formulo reclamación por Responsabilidad Patrimonial de la Administración Autónoma de la Comunidad de Madrid como Administración Actuante y de los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y de Villar del Olmo como Administración Local afectada, la cual encuentra su fundamento en los siguientes

MOTIVOS

Primero.- Antecedentes.

Con fecha 30 de enero de 1.987, en la entonces Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid, se suscribió un Convenio entre el Ilmo. Sr. Director General de Urbanismo D. José Maria Arranz Merino, la Sra. Alcaldesa de Nuevo Baztán Doña Estrella Orti García, el Sr. Alcalde de Villar del Olmo D. JaimeToledo Martínez y el Presidente de esta Asociación de Propietarios de Eurovillas D. José Domínguez Alba, en el mencionado documento, tras expresar la condición de todos los reunidos y reconocerse la capacidad legal necesaria para suscribir el referido documento, se formularon las exposiciones y estipulaciones que son del siguiente tenor literal:

EXPONEN

"I) La Comisión de Planeamiento y Coordinación del Area Metropolitana de Madrid (COPLACO) aprobó definitivamente el Plan Parcial "Ciudad de las Américas" el 5 de Junio de 1.968 (B.O.E. 28.6.68).

Asimismo, la COPLACO con fecha 15 de Octubre de 1.969 aprobó el Proyecto de Urbanización (Electrificación, Saneamiento y Pavimentación) del Plan Parcial "Ciudad de las Américas".

El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del Término Municipal de Nuevo Baztán de Noviembre de 1.977, publicado en el B.O.E. de 14 de Marzo de 1.978, clasificaba los terrenos de la Urbanización Eurovillas "Ciudad de las Américas" como sección nº 5, figurando como Ordenación aprobada.

El Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano del Término Municipal de Villar del Olmo de Noviembre de 1.977, publicado en el B.O.E. de 14 de Marzo de 1.978, clasificaba los Terrenos de la Urbanización Eurovillas como sección nº 19, figurando como Ordenanza Aprobada. El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, modificado según B.O.C.M. de 10 de Julio de 1.985 mantiene dicha clasificación.

II) El desarrollo del Plan Parcial "Ciudad de las Américas" se llevó a cabo sin la aprobación administrativa de los documentos legales de ejecución (Proyecto de Reparto de Cargas y Beneficios de la Urbanización y Proyecto de Parcelación).

No obstante, la Promotora procedió a la venta de las parcelas y edificación de gran número de viviendas.

REGISTRO DE ENTRADA
Ref:10/412870.9/06 Fecha:26/06/2006 08:53
Cons. Medio Ambiente y Orden. Territorio
Reg C.Medio Ambiente y Ord.Territorio
Destino: Consejero Medio Ambiente y Orden. Terr

En la actualidad existen 3.600 parcelas y están edificadas el 22 % aproximadamente. Se ha edificado el 25 % de equipamiento comercial.

Existe un local social, 4 pistas de tenis y una piscina, construidos sobre terrenos destinados a zonas verdes públicas que toleraban dichos usos con carácter excepcional.

La obra de Urbanización está incompleta. Hasta la fecha, la Asociación de Propietarios de la Urbanización, debido a la ausencia del promotor, se encarga de ejecutar determinadas obras de urbanización y su mantenimiento.

III) Ante la imposibilidad de proceder ejecutivamente contra los propietarios de suelo y/o edificaciones de la Urbanización, ya que la Asociación tiene un carácter voluntario, y ante la necesidad de concluir la Urbanización, los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y Villar del Olmo junto con la Asociación de Propietarios, proponen a la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid, como Administración actuante, la adopción de una serie de medidas para acabar la Urbanización "Ciudad de las Américas", lo que llevan a efecto conforme a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y Villar del Olmo y la Asociación de Propietarios de Eurovillas muestran su conformidad a que la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda como Administración actuante, tramite la siguiente documentación:

1.- Plan Especial de Ordenación de la Urbanización "Eurovillas", redactado para regularizar la situación urbanística de dicha actuación. El contenido mínimo de esta figura de planeamiento será el de ordenación (normativa general y ordenanzas de uso y volumen) sistema de actuación, plan de etapas, estudio económico-financiero y establecimiento de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación y Mantenimiento de la Urbanización.

2.- Proyecto de Reparcelación.

3.- Estatutos de la Asociación Administrativa de Cooperación, así como de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la Urbanización.

SEGUNDA.- Los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y Villar del Olmo proporcionarán los Equipos Técnicos y medios materiales necesarios para la elaboración de los documentos objeto de tramitación.

La Asociación de Propietarios sufragará a los Ayuntamientos los costes derivados de la realización de los trabajos previstos en función de los contratos suscritos entre las distintas partes.

Tanto los gastos de redacción de los trabajos previstos en el presente convenio como las inversiones realizadas hasta el momento por la Asociación de Propietarios de Eurovillas en obras de completación y mantenimiento de la Urbanización formarán parte de la cuenta de Liquidación del Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con lo establecido al efecto en el Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

TERCERA.- Los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y Villar del Olmo presentarán en la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid, el Proyecto de Modificación del Plan Parcial "Ciudad de las Américas" y Proyecto de Reparcelación dentro de los tres meses siguientes a la firma del presente documento.

Los estatutos de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación y de la Asociación

Administrativa de Cooperación se someterán a la aprobación de la Administración actuante dentro de los tres meses siguientes a la aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial.

CUIARTA.- La redacción, contratación, ejecución y cobro de los gastos de los proyectos de obras se gestionarán mediante la mutua colaboración y de mutuo acuerdo entre los dos Ayuntamientos y la Asociación Administrativa de Cooperación respectivamente, pudiendo procederse al cobro anticipado de las cuotas de urbanización en la forma prevista en la legislación vigente.

La Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, como Administración actuante, se compromete a mantener la más estrecha coordinación con las partes implicadas con el fin de garantizar la plena satisfacción de los intereses en juego en el marco de la legalidad vigente.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, firman el presente documento por cuadruplicado ejemplar, en el lugar y fecha al inicio indicados.

Derivado del contenido del mencionado acuerdo, se inician las actuaciones preceptivas que en orden cronológico fueron las que seguidamente se enumeran, en las que nuestra participación tuvo una incidencia trascendental :

A) .-Por los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y Villar del Olmo se promovieron las Modificaciones del Plan Especial y el Programa de Actuación Urbanística apoyado en el sistema de cooperación conforme a la previsto en el Art. 41 de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana.

B) .-Aprobación definitiva del Plan Especial, que implicó la realización del Proyecto de Reparcelación, para cuya ejecución esta Asociación que represento aportó 15.000.000 de pesetas.

C) .-Presentación ante al Comunidad de Madrid, Dirección General de Urbanismo y Medio Ambiente del Proyecto de Reparcelación para su aprobación definitiva, conforme a lo establecido en el Art. 108 del Reglamento de Gestión Urbanística.

D) .-Apertura del procedimiento de información pública y audiencia a los interesados de las 3.900 parcelas de la urbanización con citación personalizada fehaciente, según lo establecido en el Art. 109.1 del Reglamento de Gestión Urbanística.

E) .-Informe Técnico sobre alegaciones presentadas por los interesados, redactados por la Comunidad de Madrid, conforme al Art. 109.2 del R.G.U.

F) .-Audiencia a los interesados por sus rectificaciones y reclamaciones que entre otras, fue la de esta Asociación al estar afectada por lo previsto en el Art.59.2 del R.G.U. en cuanto a las obras de urbanización que se habían ejecutado desde la desaparición del promotor de la urbanización, siendo atendidas nuestras alegaciones y cuantificadas según detalle que mas adelante haremos.

G) .-Aprobación definitiva con modificaciones y notificaciones a los interesados. Aportando esta Asociación el trabajo de notificación. Publicidad de la Aprobación Definitiva en los Boletines Oficiales con aportación del costo de los anuncios.

H) .-Simultáneamente con la presentación del Proyecto de Reparcelación se aportó el proyecto de Estatutos de la Entidad Administrativa de Conservación, redactados por esta Asociación conforme a lo previsto en el Art. 27 del R.G.U., siendo aceptados por los Ayuntamientos y la Comunidad de Madrid.

I) .-Por la Comunidad de Madrid se aprobaron los Estatutos citados en el punto anterior y procedió a su inscripción en el Registro correspondiente.

J) .- Aprobación definitiva por la Comunidad de Madrid del Proyecto de Reparcelación y de los Estatutos de la Entidad Administrativa de Conservación de Eurovillas, procediéndose por los Ayuntamientos a la convocatoria mediante notificación fehaciente a todos los afectado para constituir dicha Entidad. Por esta Asociación, se aportó el trabajo necesario y los medios adecuados para su realización conforme a lo convenido.

K) .- El día 19 de diciembre de 1.990 se celebró el acto de constitución de la Entidad Administrativa de Conservación de Eurovillas, del que fuimos colaboradores necesarios y cofinanciadores con los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y Villar del Olmo.

L) .- Elevación a Escritura Pública del Acto Fundacional con los acuerdos adoptados por la Asamblea y nombramiento del primer Consejo Rector. El costo de dichos trámites fue anticipado por esta Asociación.

M) .-Inscripción de los acuerdos y nombramiento de las personas encargadas del Gobierno y Administración de la Entidad en el Registro correspondiente de la Comunidad de Madrid, según lo dispuesto en el Art, 27 del R.G.U.

N) .-En un acto más de colaboración y cooperación de esta Asociación de Propietarios, se aportó el proyecto de estatutos de la Asociación Administrativa de Cooperación definida en el Art. 131.3 de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, siendo aprobados por la Administración actuante. Es de significar que, dicha Asociación no ha sido constituida hasta la fecha.

Debe apreciarse como un hecho sobresaliente el que las Administraciones Autonómica y Local, suscribiesen un convenio incorporando a esta Asociación de Propietarios reconociéndole legitimación para acometer el conjunto de actuaciones necesarias conducentes a resolver los grandes problemas urbanísticos que venia padeciendo la Urbanización. En concreto, se acometía el acabado de las infraestructuras necesarias para completar las ya existentes.

Dos elementos trascendentales poseía esta Asociación, el primero, por representar a 1.800 asociados propietarios de parcelas en Eurovillas y contar con el profundo conocimiento de la urbanización en cuanto a las dificultades de sus instalaciones y carencia de infraestructuras, todo ello derivado de su objeto social como es la Conservación y Mantenimiento de la Urbanización, el segundo de estos elementos, estaba constituido en la concurrencia de ser la única Entidad que en aquel momento contaba con la capacidad necesaria para coordinar –junto a los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y Villar del Olmo y la Comunidad de Madrid como Administración actuante- cuantas actuaciones exigía el denominado proceso de acabado de Eurovillas como objetivo común de todas la partes intervinientes, de tal suerte que todos sus miembros estaban afectados por lo establecido en el Art. 59.2 del R.G.U. en relación con el Art. 122 de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana y el Art. 66 del R.G.U., es decir, debían soportar el costo de las obras de acabado en unión a las otras 2.100 propiedades que nada habían aportado, y a su vez, los 1.800 miembros de esta Asociación debían percibir los activos consolidados en el Proyecto de Reparcelación, por las obras ejecutadas por esta Asociación, más las aportaciones voluntarias con las que se financiaron una gran parte de las actuaciones administrativas y la adquisición de la zona verde para su cesión a los Ayuntamientos.

Consecuente con la coincidencia de objetivos de esta Asociación con los dos Ayuntamientos y de la exigencia en el proceso de acabado de la cesión de la titularidad de zonas verdes, esta Asociación adquirió, con aportaciones dinerarias voluntarias de 560 asociados, la zona verde en al que se ubica el Hotel Posada de Castilla con sus zonas deportivas dotadas de piscina, pistas de tenis, parque con juegos infantiles y salón de convenciones, hoy en poder del Ayuntamiento de Nuevo Baztán, formando parte de su patrimonio.

Conforme a lo previsto en el Art. 58 del R.G.U. y en defensa de los intereses de sus 1.800 asociados, esta Asociación consolidó, como ya se ha dicho anteriormente, con su personación en el plazo de audiencia y por consiguiente incluidas en el Proyecto de Reparcelación, las obras de viales, de saneamiento, de suministro de agua, de suministro de energía eléctrica y de jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas, ejecutadas desde su creación en el año 1.975, hasta el momento de la aprobación del tan repetido Proyecto de Reparcelación en el año 1.987, quedando pendiente para posterior liquidación, las

obras y dotaciones ejecutadas durante los años 1.988 y 1.989 que ascendieron a 87.000.000 de pesetas, en los que esta Asociación continuó cumpliendo sus fines sociales hasta que comenzara a desarrollar su actividad la nueva Entidad de Conservación que venía.

De conformidad con lo expuesto, las obras y aportaciones hechas por esta Asociación tasadas y valoradas en el Proyecto de Reparcelación de la Urbanización Eurovillas, aprobado en su momento por la Administración actuante, se corresponde con el siguiente detalle.

337.180.720 pesetas, por realización de obras de viales, saneamiento, suministro de agua, suministro de energía eléctrica y jardinería, arbolado en parques, jardines y vías públicas, cuyo contravalor en euros es de 2.026.496,94.

5.318.100 pesetas, por los terrenos de zonas verdes del Hotel posada de Castilla, cuyo contravalor en euros es de 31.962,42.

51.602.549 pesetas, por las edificaciones de las zonas verdes del Hotel Posada de Castilla, cuyo contravalor en euros es de 310.137,56.

8.935.710 pesetas, por demoliciones, cuyo contravalor en euros es de 53.704,70.

Se contempla en el Proyecto de Reparcelación la cifra de 37.428.894 pesetas que corresponden a los gastos de tramitación del expediente ante la Comunidad de Madrid y redacción del citado proyecto, de las que esta Asociación aportó 15.000.000 pesetas, de las que el Ayuntamiento de Nuevo Baztán tiene constancia, cuyo contravalor en euros es de 90.151,81.

Conforme a lo previsto en el Proyecto de Reparcelación de Eurovillas, corresponden a esta Asociación 403.037.079 pesetas, a las que hay que sumar los 15.000.000 de pesetas aportados al Ayuntamiento de Nuevo Baztán para financiar parte del gasto de ejecución del proyecto y gastos. A estas dos cifras contenidas en el Proyecto de Reparcelación hay que Sumar las obras y dotaciones que se realizaron durante los ejercicios 1.988 y 1.989 que ascendieron a 87.000.000 de peseta, representando un importe total de 505.037.079 de peseta, cuyo contravalor en euros es de 3.035.333,90 aportadas por los 1.800 propietarios asociados a esta Entidad, con los que se ha venido manteniendo una clara situación de discriminación frente a los restantes 2.100 propietarios que nada han aportado en ese proceso iniciado para los 3.900 que son los que conforman la totalidad de la actuación urbanística.

Excmo. Sr., el Proyecto de Reparcelación se aprobó definitivamente por esa Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid con fecha 28 de Julio de 1.989 y publicado en el BOCM de 15 de septiembre de 1.989, por lo que conforme al escrito de esa Consejería Ref: 10/204270.9/06 de fecha 13/03/2006 con el que se contesta a esta Asociación , se encuentre en vigor, con la corrección de errores materiales en el ámbito de Avda de Turín 25, aprobada por Orden de 11 de diciembre de 1.997, no obstante al día de la fecha, la Administración actuante no ha realizado ninguna de las actuaciones conducentes al acabado de la Urbanización para su recepción por los Ayuntamientos y mucho menos, para repercutir a los 3.900 propietarios que la componen, las obras y gastos aportados por los 1.800 miembros de esta Asociación, y que para mayor injusticia, vienen siendo disfrutadas injustamente por la totalidad de la Urbanización

En el peor de los casos, las obras de acabado de la urbanización deberían haberse terminado en diciembre de 2.005 , con lo que se habría dado cumplimiento a los actos Jurídico-Administrativos promulgados por la Administración actuante, esta demora consentida, ha ido generando autenticas corrientes de discordia en el ámbito de la Urbanización y en conjunción con la falta de actividad de la Administración, la Entidad de Conservación ha venido supliendo las obligaciones de la Administración en el sentido de ejecutar obras de acabado con cuotas de conservación.

Esta actitud, carente del mas elemental principio de legalidad, ha venido siendo consentida por los Ayuntamientos que, conforme a los estatutos de la Entidad de Conservación, forman parte del Organo de Gobierno y Administración de esta Entidad Administrativa de Conservación.

Consecuente con esta realidad que se expone, la Administración actuante y la Administración local afectada, ha hecho dejación de las obligaciones de acometer las obras de acabado de Eurovillas con flagrante incumplimiento de lo previsto en la Ley del Suelo y su Reglamento concurrente con las normas Administrativas que para esta actuación fueron aprobadas y con el convenio suscrito con esta Asociación.

Segundo.- Admisibilidad de la reclamación.

La reclamación se dirige al Excmo. Sr. Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, continuador del autor de los actos Administrativos que dieron lugar a la suscripción del convenio enunciado al comienzo del presente escrito del que se derivaron todas las actuaciones administrativas que afectan al proceso de acabado de la Urbanización Eurovillas y conjuntamente, a los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y Villar del Olmo y, en consecuencia, responsables del daño económico indemnizable sufrido por esta Asociación de Propietarios de Eurovillas, todo ello conforme a lo dispuesto en los artículos 142.1, 2 y 4 de la Ley 30/1.992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común .

Esta Asociación de Propietarios de la Urbanización Eurovillas está plenamente legitimada para presentar la reclamación en su condición de participante en el proceso de acabado de la Urbanización. Dicha legitimación viene reforzada por la consolidación en el Proyecto de Reparcelación de los activos financieros que corresponden a la obra urbanizadora ejecutada conforme a lo previsto en el Art. 59.2 del R.G.U. y a la aportación de las zonas verdes y edificaciones del Hotel Posada de Castilla por estar incorporado en dicho proyecto, y hoy, formando parte del patrimonio impagado del Ayuntamiento de Nuevo Baztán, en el que se están ejecutando obras denominadas "Saneamiento y Acondicionamiento del Hotel para Casa de la Cultura" de Nuevo Baztán, financiándose por la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento. Estimando por nuestra parte que, conforme a la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas se están ejecutando obras en un edificio del que no se ostenta la propiedad. Por lo demás, la reclamación que se presenta encuentra su fundamento en el derecho de esta Asociación a percibir los activos consolidados en el proceso de acabado de esta Urbanización y en el Art. 41 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en cuanto a la responsabilidad de la tramitación de cuanto quedó convenido y autorizado por la Administración actuante.

Finalmente, dado que la realidad de cuanto queda expuesto en relación con las cuantías que no han sido percibidas por esta Asociación y a que los datos económicos reclamados y actos administrativos enumerados obran en poder de la Dirección General de Urbanismo-dependiente de esa Consejería- y de los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y Villar del Olmo, procedería la aplicación , conforme a lo dispuesto en los artículos 14 y siguientes del Real Decreto 429/1.993, del **procedimiento abreviado.**

Tercero.- Concurren en el presente caso los presupuestos de la acción de responsabilidad al haberse producido unos daños efectivos, evaluables económicamente e individualizados, plenamente imputables a la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda , o en su caso al sustituto hoy denominado Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid y a los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y Villas de Olmo (Madrid).

Las circunstancias concurrentes en este concreto supuesto permiten simplificar, en grado sumo, las alegaciones respecto de la existencia de daños en los términos legalmente previstos, así como su imputabilidad directa a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid y a los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y Villar del Olmo.

En efecto, el derecho a obtener la correspondiente indemnización en el presente supuesto nace, en primer lugar, de la falta de ejecución íntegra de una resolución administrativa por la que se aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la Urbanización Eurovillas, en relación con la Modificación del Plan especial "Ciudad de las Américas". En segundo lugar, por la falta de acción por omisión de la Administración Pública, generando el daño a esta Asociación y permitiendo que nazca el nexo causal entre el daño efectivo y la falta de percepción de los activos consolidados por esta Asociación de Propietarios de Eurovillas. El nexo causal con el daño efectivo, queda reafirmado con la vigencia del Convenio suscrito con esta Asociación, en el que no se contiene ninguna cláusula de

prescripción, manteniendo su vigencia al no haberse practicado liquidación alguna hasta el día de la fecha según lo previsto en el último párrafo de la cláusula segunda del citado Convenio.

Es de destacar que esta situación pudo ser corregida por la propia Administración reclamada que ha tenido ocasión de conocer las reclamaciones de esta Asociación, mediante diversos escritos y dossier aportados por esta Asociación, así como de reiteradas entrevistas de miembros de nuestra Junta Directiva con las Sras. Alcaldesas de Nuevo Baztán y de Villar del Olmo.

Tienen también conocimiento del escrito en solicitud de amparo que esta Asociación formuló con fecha 10 de marzo de 1.998 ante el Excmo. Defensor del Pueblo.

Consta también en poder de los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y de Villar del Olmo, el Certificado de los acuerdos que se adoptaron por esta Asociación de Propietarios en su última Asamblea General Ordinaria, celebrada el día 30 de junio de 1.990, en la que se aprobó la extinción de sus fines referidos a la actividad de Conservación y Mantenimiento de la Urbanización, por corresponder este cometido a partir de aquella fecha a la nueva Entidad Administrativa de Conservación, quedando aprobado asimismo que, no se celebrarían nuevas asambleas hasta que por esta Asociación se recibiera el activo consolidado en el Proyecto de Reparcelación de Eurovillas. Quedó aprobado por unanimidad la ratificación en sus cargos a los miembros de la Junta Directiva, hasta el momento en que se convoque una próxima asamblea para proponer la distribución de la liquidación que debíamos recibir del activo contenido en el Proyecto de Reparcelación, siendo ratificados los siguientes propietarios:

Presidente, D. José Domínguez Alba; Vicepresidente, D. Fernando Juanes Martínez; Tesorero, D. Rafael Báez Mangas; Vicetesorero, D. Epifanio Romera Sanz; Secretario, D. Manuel Siles Muñoz; Vocales D. José Rodríguez Fernández; D. Félix Gómez Aranda y D. Armando Fernández.

Pero ni con los escritos ni como resultado de las entrevistas, la Administración quiso evitar que se produjera tan ilegal resultado consumándose el perjuicio para la situación jurídica de esta Asociación.

De esta manera, no cabe negar, en primer término, ni la existencia del daño, ni su carácter efectivo y no meramente potencial por cuanto las resoluciones no cumplidas han privado a esta Asociación de recuperar los recursos aportados y consolidados a los que tiene legalmente derecho, en tanto que como copartícipe del Proceso de Acabado, cumplió con diligencia y buena fe cuanto le correspondió realizar con relación a lo convenido.

Tampoco ofrece dudas, en segundo lugar, que los daños producidos son individualizados puesto que se singularizan claramente en concreta privación de percibir las inversiones materiales y personales que esta Asociación realizó para que se ejecutase el ya citado proceso de acabado de Eurovillas.

Y, por ultimo, resulta incuestionable que el daño producido es evaluable económicamente puesto que la lesión ha consistido en la privación de las inversiones cuantificadas en el Proyecto de Reparcelación, en la asunción de parte de los gastos de redacción de dicho Proyecto y en la financiación de las obras y dotaciones ejecutadas durante los ejercicios 1.988 y 1.989.

Dispone en Art. 142.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común que en todo caso el derecho a reclamar prescribe al año de producido el hecho o el acto que motive la indemnización o se manifestarse su efecto lesivo.

En nuestro caso, consideramos que el efecto lesivo surge desde el momento en el que nos dirigimos al Excmo. Sr. Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid mediante escrito de fecha 22 de marzo de 2.006, con número de registro de entrada en dicha Consejería Ref:10/238795.9/06 fecha 28/03/2006 10:31, por el que REQUERIMOS de la Administración Actuante y de los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y de Villar del Olmo como Administración Local afectada el CUMPLIMIENTO del Proyecto de Reparcelación de la Urbanización Eurovillas aprobado definitivamente por Orden del Consejero de Política Territorial de la Comunidad de Madrid de 28 de Julio de 1.989 y publicado en el BOCM de 15 de septiembre de 1.989, actualmente en vigor, con la corrección de errores materiales en el ámbito de Avda. de Turín 25, aprobada por Orden de 11 de diciembre de 1.997, requiriendo así mismo el cumplimiento del Plan Especial de Ordenación de la Urbanización Eurovillas. Es especialmente significativo el silencio administrativo que se produce a nuestro REQUERIMIENTO, dando lugar al nacimiento del efecto lesivo a esta Asociación.

En el presente caso, sin embargo, constan las aportaciones realizadas por ésta Asociación, y que la falta de ejecución por parte de la Administración actuante nos ha privado de recibir los activos a los que esta Asociación tiene legalmente derecho.

Cuarto .- Sobre el alcance de la reparación y la cuantía de la indemnización.

Nuestro sistema de responsabilidad patrimonial consagra un amplio modelo de reparación que alcanza la totalidad de los daños producidos. De haí que la jurisprudencia haya proclamado el " principio de garantía integral " que exige que se establezca una indemnización que " equivalga " al daño producido.

Así lo corrobora la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 1.995 (Ar. 4210), al afirmar que "es doctrina legal, recogida, entre otras, en nuestra sentencia de fecha 2 de julio de 1.994 Ar.6673 y 11 de febrero de 1.995 que la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración debe cubrir todos los daños y perjuicios producidos sufridos hasta conseguir la reparación integral ".

En el presente caso, los daños producidos a esta Asociación de Propietarios de la Urbanización Eurovillas consisten en:

a).- La pérdida de las obras de viales, saneamiento, suministro de agua, suministro de energía eléctrica y jardinería, arbolado en parques, jardines y vías públicas, por un importe total de 337.180.720 de pesetas del año 1.987, cuyo contravalor en euros es de 2.026.496,94.

b).- La pérdida de los terrenos de zonas verdes del Hotel Posada de Castilla, por un importe total de 5.318.100 de pesetas del año 1.987, cuyo contravalor en euros es de 31.962,42.

c).- La pérdida de las edificaciones de las zonas verdes del Hotel Posada de Castilla, por un importe total de 51.602.549 pesetas del año 1.987, cuyo contravalor en euros es de 310.137,56.

d).- La pérdida de las obras de demolición, por un importe total de 8.935.710 de pesetas del año 1.987, cuyo contravalor en euros es de 53.704,70.

e).- La pérdida del importe parcial abonado para la redacción del Proyecto de Reparcelación y gastos, por un importe total de 15.000.000 de pesetas del año 1.987, cuyo contravalor en euros es de 90.151,81.

f).- La pérdida de las obras y dotaciones realizadas durante los años 1.988 y 1.989, por un importe total de 87.000.000 de pesetas del año 1.989, cuyo contravalor en euros es de 522.880,53.

g).- La suma acumulada de todos los conceptos indemnizables expuestos con anterioridad determinan una cantidad total de 505.037.079 de pesetas, cuyo contravalor en euros asciende a 3.035.333,90 Euros, mas los correspondientes intereses legales en que se concreta la indemnización.

Por lo expuesto,

SUPLICO A V.E. que tenga por presentado este escrito y por formulada reclamación de responsabilidad patrimonial contra la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid en su condición de Administración actuante y contra los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y de Villar del Olmo como Administración afectada en el territorial de la Urbanización

Eurovillas y reclamada una indemnización de **505.037.079** de pesetas equivalente a **3.035.333,90 euros** por las lesiones económicas producidas a esta Asociación de Propietarios de Eurovillas y en su virtud, previos los trámites de Ley, admita la reclamación formulada en pesetas como moneda vigente en la fecha a la que corresponden las inversiones y su contravalor en euros como moneda vigente y dicte resolución estimando la reclamación de indemnizaciones que resulten legalmente procedentes, abonándose en la cuantía que resulte del contravalor en euros.

Es de justicia que pido en Eurovillas –Nuevo Baztán (Madrid), a 22 de Junio de 2.006.

Fdo. Fernando Juanes Martínez

ANEXO Nº 7

ESCRITO A LA SRA. PRESIDENTA DE LA COMUNIDAD DE MADRID, EJERCIENDO EL DERECHO DE PETICIÓN.

Excma. Sra. Doña Esperanza Aguirre
Presidenta de la Comunidad Autónoma de Madrid
Puerta del Sol, nº. 7.
28.013 Madrid.

Excma. Sra. Presidenta:

Manuel Siles Muñoz, en posesión del D.N.I. nº [redacted], actuando en mi calidad de Secretario de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Eurovillas por ausencia del Presidente, ubicada en los términos municipales de Nuevo Baztán y Villar del Olmo (Madrid), con domicilio a efectos de notificación en la calle Diez, nº 36 de la Urbanización Eurovillas, 28.514 Nuevo Baztán (Madrid), ante V.E. comparezco mediante el presente escrito de petición y expongo:

Que, me dirijo a V.E. amparándome en el derecho de petición que la Ley nos otorga a los ciudadanos y por que es V.E. la única autoridad de nuestra Comunidad que podrá atender con firmeza el problema que sostenemos en esta Asociación, derivado de una situación de antijuricidad producido por el incumplimiento de las normas emanadas de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, referidas al Proyecto de Reparcelación de la Urbanización Eurovillas y al Proceso de Acabado de la misma, y consecuentemente, causantes de un daño injusto producido a esta Asociación.

Derivado del citado incumplimiento, es posible que V.E. conozca que el Ayuntamiento de Nuevo Baztán ha inaugurado recientemente su nueva Casa de la Cultura, ubicada en esta Urbanización en el Hotel Posada de Castilla, el cual, fue adquirido por 560 miembros de esta Asociación y cedido a este Ayuntamiento dentro del Proyecto de Reparcelación . Al día de la fecha, las Administraciones Autonómica y Local han ignorado las normas aprobatorias de dicho Proyecto y el acabado de la urbanización, se han apropiado del Hotel y han incurriendo en un ENRIQUECIMIENTO INJUSTO, en detrimento de los miembros de esta Asociación; reiterándonos en la antijuricidad del proceso, al permanecer vigente el Proyecto de Reparcelación de Eurovillas, según lo manifestado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, con el conforme de la Subdirección General de Normativa y Régimen Jurídico de la Comunidad de Madrid, mediante su escrito con Ref. 10/204270. 9/06 de fecha 13/03/2.006, recibido en esta Asociación en contestación a nuestra solicitud de Certificado de Actos Presuntos.

Para mayor abundamiento y clarificación de los fundamentos de esta petición, remito a V.E. fotocopias de los escritos que hemos dirigidos a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Madrid, el primero con Registro de Entrada Ref/. 10/238795.9/06 de facha 28/03/2006 1031 y el segundo con Registro de Entrada Ref/. 10/412870. 9/06 de fecha 26/06/2006 08:53.

De los dos escritos adjuntos, podrá comprobar V.E. que la falta de acción producida por las Administraciones Autonómica y Local, han venido a producir un daño económico a 560 asociados que hicimos aportaciones dinerarias para adquirir el Hotel Posada de Castilla, hoy en posesión indebida de la Administración, -aunque nos puedan decir que

se trataba de una cesión obligatoria,- mas por otra parte, el daño producido a los 1.800 miembros que componemos esta Asociación, que hicimos obras de infraestructuras consolidadas en el Proyecto de Reparcelación, las cuales se debían repercutir a los 3.960 propietarios que constituyen esta Urbanización y que con el incumplimiento ha generado un injusto agravio.

La petición que formulo a V.E. la fundamento en el principio genérico de la tutela efectiva en el ejercicio de los derechos e intereses legítimos que reconoce el artículo 24 de la Constitución y en el artículo 106 de la propia Constitución, cuando en su párrafo segundo establece que " los particulares.... tendrán derecho a ser indemnizados por toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos....siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos", así como el artículo 121 de la L. E. Forzosa – que también se refiere al concepto de lesión-, artículo 40 de la L. R. J. A. E. y admite para las Entidades Locales el artículo 54 de la Ley 7/1985 de 2 de Abril, al determinar " que responderán directamente de los daños y perjuicios causados a los particulares en sus bienes y derechos como consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos o de las actuaciones de sus autoridades, funcionarios o agentes, en los términos establecidos en la legislación general sobre responsabilidad administrativa".

Excma. Sra. Presidenta, mi respeto y admiración por V.E., me hace pensar en que no se me responderá con el silencio administrativo, como viene sucediendo hasta la fecha, considerando por nuestra parte que se trata de una petición de justicia.

En Eurovillas, Nuevo Baztán (Madrid), a 24 de Octubre de 2.006.

Fdo. Manuel Siles Muñoz

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA
URBANIZACION EUROVILLAS
Calle Diez, nº 36, Eurovillas
28.514 Nuevo Baztán (Madrid)

AYUNTAMIENTO DE NUEVO BAZTÁN (Madrid)
ENTRADA
Fecha 27.10.2011
Nº 5841

Eurovillas, Nuevo Baztán, a 25 de Octubre de 2.011.

Sr. Alcalde Presidente del
Excmo. Ayuntamiento de
Nuevo Baztán (Madrid).

Sr. Alcalde :

En mi condición de Presidente en Funciones, de la Antigua Asociación de Propietarios de la Urbanización Eurovillas, me permito hacerle llegar con el presente escrito, un dossier sobre el incumplimiento de las Administraciones Públicas con la Urbanización Eurovillas, el cual pretendemos hacerlo llegar a los medios de comunicación y repartirlo a todos y cada uno de los propietarios de la Urbanización.

No obstante, se lo envío con antelación al inicio de la campaña que pretendemos poner en marcha, por si ese Ayuntamiento desea formularnos alguna sugerencia, o establecer algún compromiso, que pudiera paliar el enriquecimiento injusto que se ha producido a costa de 560 propietarios de Eurovillas que pusimos nuestro dinero para comprar el Hotel Pasada de Castilla, hoy en el patrimonio del Ayuntamiento. Además, no se deben olvidar las obras reconocidas a esta Asociación en el Proyecto de Reparcelación de Eurovillas, la cuales fueron pagadas por 1.800 asociados y que disfrutan los 3.900 propietarios, sin que a la totalidad se les haya repercutido ni un centavo.

Atentamente le saludo.

El Presidente en Funciones de la
Asociación de Propietarios de Eurovillas.

Fdo. Fernando Juanes.

REGISTRO DE ENTRADA
AYTO. DE VILLAR DEL OLMO
Número: 2792 Año: 2011
Fecha: 27.10.2011 Hora: 11:57

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA
URBANIZACION EUROVILLAS
Calle Diez, nº 36, Eurovillas
28.514 Nuevo Baztán (Madrid)

Eurovillas, Nuevo Baztán, a 25 de Octubre de 2.011.

Sr. Alcaldesa Presidenta del
Excmo. Ayuntamiento de
Villar del Olmo (Madrid).

Sra. Alcaldesa:

En mi condición de Presidente en Funciones, de la Antigua Asociación de Propietarios de la Urbanización Eurovillas, me permito hacerle llegar con el presente escrito, un dossier sobre el incumplimiento de las Administraciones Públicas con la Urbanización Eurovillas, el cual pretendemos hacerlo llegar a los medios de comunicación y repartirlo a todos y cada uno de los propietarios de la Urbanización.

No obstante, se lo envío con antelación al inicio de la campaña que pretendemos poner en marcha, por si ese Ayuntamiento desea formularnos alguna sugerencia, o establecer algún compromiso, que pudiera paliar el injusto trato que han recibido los 1.800 miembros asociados que aportaron las obras reconocidas a esta Asociación en el Proyecto de Reparcelación de Eurovillas, las cuales fueron pagadas con las cuotas de nuestros asociados y que disfrutan los 3.900 propietarios, sin que a la totalidad se les haya repercutido ni un centavo.

Con similar contenido, hemos presentado escrito al Ayuntamiento de Nuevo Baztán, por ser ambos, corresponsables en el ámbito territorial de nuestra Urbanización

Atentamente le saludo.

El Presidente en Funciones de la
Asociación de Propietarios de Eurovillas.

Fdo. Fernando Juanes.

AYUNTAMIENTO DE VILLAR DEL OLMO

PZA. MAYOR, N.º 1
TFNO.: 91 873 21 61
FAX: 91 873 21 04
28512 VILLAR DEL OLMO
(MADRID)
e-mail: ayuntamiento@villardelolmo.es
http://www.villardelolmo.es

REGISTRO DE SALIDA
AYTO. DE VILLAR DEL OLMO
Número: 1208 Año: 2011
Fecha: 04.11.2011 Hora: 14:17

Sr. D. Fernando Juanes.
Calle Diez, núm. 36. Urbanización Eurovillas.
28514 Nuevo Baztán Madrid.

Villar del Olmo, 3 de noviembre de 2.011.

Muy Sr. nuestro:

Con fecha 27 de octubre del corriente ha tenido entrada en este Ayuntamiento su escrito de fecha de 25 de octubre de 2.011, al que acompaña, en copia, diversa documentación.

En el mismo nos brinda la oportunidad de formular las sugerencias que se entiendan convenientes al contenido del mencionado escrito, que anuncia desea poner en conocimiento de los medios de comunicación y de los propietarios de la Urbanización Eurovillas, por lo que sin ánimo de entrar en polémica alguna ni de realizar un examen exhaustivo en relación con el contenido del mismo y en el bien entendido respeto que nos merece su particular opinión, deseamos dejar constancia de algunas cuestiones que nos parecen importantes.

Parte Ud. de la base del *"... incumplimiento de las Administraciones Públicas con la Urbanización Eurovillas"*, olvidando algunas cuestiones que nos parecen importantes y que en gran medida desvirtúan tal afirmación. Señalamos sólo algunas, recalcando que no entra en nuestro ánimo realizar un examen pormenorizado del mismo, a saber:

1º. Sin dejar de reconocer el importantísimo papel jugado en su momento por la Asociación de Propietarios de la Urbanización Eurovillas para desbloquear la situación de parálisis en que se encontraba la misma, lo cierto es que éste Ayuntamiento no recibió de los propietarios ni bienes ni aportaciones dinerarias para dar cumplimiento a lo acordado en el convenio reproducido en su escrito, de fecha 30 de enero de 1.987.

2º. La Asociación Administrativa de Cooperación tenía tanto en el año 1.987, año de la firma del Convenio con COPLACO, como en la actualidad (Reglamento de Gestión Urbanística) carácter voluntario, por lo que carece de fundamento cualquier intento de justificar como un incumplimiento de las Administraciones Públicas su falta de constitución. Dicha Asociación debía jugar un importante papel en lo que entonces se denominó el *"acabado de la Urbanización"*, tal y como se desprende del contenido de la documentación por Ud. aportada.

AYUNTAMIENTO DE VILLAR DEL OLMO

PZA. MAYOR, N.º 1
TFNO.: 91 873 21 61
FAX: 91 873 21 04
28512 VILLAR DEL OLMO
(MADRID)
e-mail: ayuntamiento@villardelolmo.es
http://www.villardelolmo.es

3º. No parece coherente la motivación que ofrece para justificar la elección del sistema de cooperación para llevar a efecto el mencionado acabado, en detrimento del sistema de compensación, porque igualmente en este caso (Reglamento de Gestión Urbanística) tanto en el año 1.987 como en la actualidad, la adscripción de los propietarios a la Junta de Compensación tenía y tiene carácter obligatorio, quedando los terrenos propiedad de quienes no se hubieran incorporado a la misma afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, atribuyéndose incluso a la Junta de Compensación el carácter de beneficiaria de la expropiación de dichos terrenos.

4º. Parece cuando menos temerario afirmar que (sic. página 7):

- *"En igual situación o peor, nos encontramos con el Ayuntamiento de Villar del Olmo, pues habiendo consentido la paralización del acabado de Eurovillas en la segunda mitad de los años 90, tampoco asiste a los consejos, ya que de haber asistido, no hubiera dado lugar a que la E.C.E. acometiera la obra de una depuradora, que era obra de acabado y que no le correspondían ejecutar, y además, no nos hubiera sancionado con 100.000.000 DE PESETAS o SEISCIENTOS MIL EUROS, siendo muy posible que lo tengamos que pagar todos los propietarios, …".*

Ni éste Ayuntamiento ha consentido jamás la *"paralización del acabado de Eurovillas"* tal y como los hechos demuestran y a ellos nos remitimos, ni la inasistencia a los consejos ha motivado ni se puede responsabilizar al Ayuntamiento por ello, la sanción recaída, que tampoco impone el Ayuntamiento sino el Consejero correspondiente de la Comunidad de Madrid. Lo que entonces el Ayuntamiento hizo, y su actuación ha sido ratificada por los tribunales, fue incoar un expediente por infracción urbanística grave, lo que llevaba aparejada una sanción para la E.C.E. de cuantía muy inferior; la causa de que finalmente se incoara expediente por infracción muy grave fue que dicha Entidad, en dos ocasiones, desoyera las notificaciones de paralización de las obras en ilegal ejecución (no se trataba de una depuradora sino de un depósito de aguas fecales), arrancando en ambas ocasiones los precintos municipales. Como verá poco o nada influiría el hecho de acudir a los consejos donde además los representantes municipales carecen de voto.

Quedamos a su disposición para cuantas opiniones desee hacernos llegar.
Atentamente.

EL CONCEJAL DELEGADO,
Fdo.: José Antonio Marcos Núñez.