



Asociación en Defensa de los Derechos
Fundamentales de Nuevo Baztán y Villar
del Olmo G-84059732

C/ Copenhague, 79 Eurovillas 28514 Nuevo Baztán (Madrid)

Tfno. 625 58 70 88 E-mail: caballeroj@asdenuvi.es

WEB: www.asdenuvi.es E-mail: asociacion@asdenuvi.es

 <http://facebook.com/Asdenuvi>

PROPUESTA DE ASDENUVI SOBRE CABADO DE EUROVILLAS EN ASAMBLEA VECINAL INFORMATIVA 1 diciembre 2013

1. HISTORIAL DE LAS DIFERENTES VALORACIONES QUE SE HAN DADO SOBRE EL ACABADO DE LA URBANIZACIÓN EN LOS ÚLTIMOS TIEMPOS

En el año 2000 la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, realizó un Estudio sobre el estado de la red de saneamiento, abastecimiento de agua, alumbrado público y suministro eléctrico, donde se calificaban las redes como insuficientes y **cifra el importe de las obras de urbanización a ejecutar en 28.457.923,14 euros, repercutiendo la cantidad de 7.212,15 euros por parcela.** Habría que incrementar los IPCs desde el 2000 hasta la fecha y añadir los costos del proyecto, dirección de obra, IVA e ICIO, que en ningún caso superaría el 60%, por lo **estaríamos en menos de 12.000 euros/parcela,**

El 15 de noviembre de 2010 la **Entidad de Conservación de Eurovillas (ECE)** envía una circular, donde dice que las obras necesarias a realizar en la Urbanización tendrían un coste aproximado, por parcela, entre **20.000 € y 30.000€, financiados a 10 años.**

El 15 de abril de 2011 el presidente de la ECE, envía una circular donde **da una información de lo que puede costar el ACABADO DE LA URBANIZACIÓN, según el informe que ha encargado.**

Con respecto a las obras aconsejables en una urbanización a día de hoy, y las posibles mejoras, se propone:

- La realización de todas las aceras.
- La renovación o instalación del 50% de la señalización vertical y horizontal.
- La instalación de una nueva red de saneamiento y otra de abastecimiento de agua, que transcurran ambas por la red viaria.
- La realización de un 65% del alumbrado público.
- La instalación de una nueva red de telecomunicaciones.
- La instalación de una red de gas.

La valoración del total ascendería a 106.817.098,25 €

Seguidamente el Sr. Presidente explica que teniendo en cuenta que la ejecución siempre tendrá variaciones al alza, de realizarse todas las obras anteriores en un único proyecto, supondría un total de **130.585.756,27 €** lo que incrementado con los proyectos, la dirección de obra, (IVA e ICIO, superaría con creces los **165.843.000,00 €** Lo que **supondría 41.460,75 € para una parcela media** de mil metros, con un coeficiente de 0,025%. En la misma circular se da la

valoración de las obras correspondientes a la **nueva red de distribución de agua en 298.202,62 €**(¿para 75 Kms. de tubería? Sale a 4 €/m, esto no tiene sentido).

Según el escrito de Dña. Lourdes Polo, Jefe División de Grandes Clientes del Canal de Isabel II, que se transcribe en la exposición 2º del Acta de la Asamblea del 26 de junio del año 2010, en el punto 3 en el párrafo primero, el Canal de Isabel II ofrece su colaboración para la construcción de **una red nueva** y en el párrafo tercero, el Canal, a efectos orientativos, informa que el **precio aproximado de las obras podría elevarse a 12.000.000 euros que para 75 Kms. de tubería sale a 160 €/m.** El Canal de Isabel II ha dado el importe anterior en base a la experiencia en otras urbanizaciones, que está en torno a los 3000 €/ parcela.

Como puede apreciarse entre la valoración realizada por el estudio de arquitectura, de confianza de la ECE, y el precio aproximado facilitado por el Canal de Isabel II, para el mismo concepto de una nueva red de distribución, está en relación de 1 a 40. Por otra parte es un disparate creer que un metro de tubería con excavación en roca salga a 4 euros. Esto, que entendemos es un error, resta credibilidad al Informe de la Entidad.

Ante la mencionada disparidad de datos ASDENUVI procedió a realizar un análisis técnico pormenorizado del “Informe” de la ECE y las conclusiones son las siguientes:

- a) Para la elaboración del “Informe”, como en el mismo se reconoce, no han realizado ningún trabajo de inspección de campo que no sea estrictamente visual.
- b) La realización del “Informe” y valoración de las obras obligatorias pendientes de realizar, para el acabado de la Urbanización, se han basado, en reuniones con la ECE y la documentación facilitada por ella; Proyecto de Parcelación, Peritación Judicial 68/2002 de junio de 2003. En el fundamento de derecho sexto de la sentencia, de fecha 7/02/2008, del Tribunal Superior de justicia, la *“Sala no atribuye a la precitada Peritación Judicial, fuerza de convicción suficiente para tener por acreditadas dichas conclusiones, dado que el Informe se basa en el Proyecto de Reparcelación que, como se indica en su Memoria, es meramente estimativo respecto a las obras de urbanización, cuya concreción y cuantificación ha de hacerse en los Proyectos de Urbanización, que no consta hechos”*.
Así pues el “Informe” está basado en documentos puramente estimativos y faltos de rigor para determinar el costo de las obras de acabado y plantear una consulta a los propietarios de la Urbanización.
- c) El método utilizado para la valoración de las obras a realizar es burdo y subjetivo, ya que este se determina aplicando a la superficie de la Urbanización un precio por hectárea de 518.096,05 €/Ha, aunque seguidamente se rebaja a 155.428,82 €/Ha. sin que se justifique de donde se ha obtenido el precio de partida ni la reducción aplicada. **Este método es casi como decir “QUE SE HACE A OJO”**.
- d) Dentro de la valoración hay **incluso errores en las operaciones matemáticas**, como es en la unidad de “Aceras”, donde se opera $72 \text{ Km.} \times 2 = 144 \text{ Km.} \times 1,5$ de ancho = 432.000 m2. Cuando el resultado es 216.000 m2. **Es decir la mitad.**

CONCLUSIÓN: Del análisis técnico realizado al “Informe” de la ECE, puede concluirse que está basado en documentación estimativa, los métodos utilizados no son rigurosos, más bien aleatorios e injustificados y hasta existen errores operativos. **Todo ello nos lleva a afirmar que el “Informe de la ECE”, carece de rigor técnico y que en consecuencia no merece tenerse en consideración.**

“ESTUDIO Y VALORACIÓN SOBRE EL ACABADO DE LA URBANIZACIÓN EUROVILLAS”. REALIZADO POR ASDENUVI.

Para la valoración de las obras a realizar se toma como base de partida el “Informe sobre el Estado de las Infraestructuras mandado elaborar por la Comunidad de Madrid en julio de 2000 y se estudian dos opciones:

- a. Obras cuya realización son exigibles por la Ley del suelo para su entrega a los Ayuntamientos, cuya Recepción está regulada por el Art. 135 de la mencionada Ley.
- b. Obras cuya ejecución son aconsejables para un nivel aceptable de confort de los habitantes de la Urbanización

Seguidamente se resumen las obras a realizar y la valoración realizada en el mencionado “Estudio”:

a) OBRAS EXIGIBLES PARA LA RECEPCIÓN POR LOS AYUNTAMIENTOS Y CYII.

Según el Art. 97 de la Ley 9/2001, del Suelo, las obras exigibles son las siguientes:

- i) Obras de viabilidad, incluyéndose en ellas la *pavimentación de las calles y construcción y encintado de aceras*.
- ii) Obras de *saneamiento*, que comprenden los colectores generales y particulares y atarjeas de pluviales
- iii) Obras para el *suministro de agua*, en las que se incluye la distribución, riego e hidrantes de incendios
- iv) Obras de suministro de *energía eléctrica* (ya entregadas a UNION FENOSA).

La repercusión, estimada, del costo sobre parcela de dimensión media, con coeficiente de participación del 0,025 %, es de 16.402 €/parcela.

b) OBRAS ACONSEJABLES PARA CONFORT DE LOS HABITANTES

Para la recepción de la Urbanización no es preceptiva la implantación de servicios de *Gas Natural*, pero es conveniente su existencia, como alternativa energética, con buenos comportamientos caloríficos y ambientales.

La Urbanización carece de canalizaciones subterráneas para telefonía, discurriendo las redes por instalaciones aéreas, presentando problemas como; garantía de servicio, confidencialidad, impacto visual, etc., a lo que ha de añadirse la conveniencia de adecuar esta infraestructura a los nuevos servicios de telecomunicación, cuya elevada tecnología precisa las lógicas *canalizaciones subterráneas para telecomunicaciones*.

El costo total de las **“obras aconsejables, a realizar, para el confort de los habitantes**, negociando con las compañías suministradoras al menos una reducción del 50 % e incluyendo las exigidas para la Recepción de la Urbanización por los Ayuntamientos, tiene una **repercusión, estimada, sobre parcela de dimensión media, con coeficiente del 0,025 %, de 18.579 €/parcela**.

Los costos de las Obras, aproximados, incluyen todo, es decir; gestión, proyecto, dirección de obra, Impuesto de Construcción e Instalaciones de obra (ICIO) e IVA.

La valoración y estimación económica de las obras a realizar, para el acabado de la Urbanización, se ha procurado realizarla por el lado de la seguridad, no parece demasiado arriesgado prever minoraciones del orden del 10 al 20 %, por las previsibles bajas que, en su momento, harían las empresas constructoras que optasen a las obras, máxime si el concurso tuviera lugar dentro de este período de crisis.

Como podemos comprobar los costos estimados basados en el Informe de la Comunidad de Madrid son dos veces y media inferiores a los estimados por la ECE, por lo que ASDENUVI, tiene claro que el acabado de la Urbanización pasa por el desarrollo del “UN ENTE” formado por los Ayuntamientos y Comunidad de Madrid.

OBRAS DE ACABADO DE LA URBANIZACIÓN EUROVILLAS.

PARA EL PROPIETARIO, ENTENDEMOS, QUE LO MEJOR SERÍA:

- Que las obras se realicen en el menor plazo posible para poder disfrutar de las mejoras cuanto antes.
- Habilitar una fórmula de crédito, para el que lo necesite, que permita tener que desembolsar mensualmente una cantidad lo más baja posible y si es posible la equivalente a las cuotas que actualmente se pagan a la ECE.

En el momento de la entrega de la urbanización a los Aytos. **la ECE quedaría vacía de contenido y desaparecería**, si los Aytos. se hacen cargo de todo el mantenimiento, como parecer es el caso del de Villar del Olmo. El de Nuevo Baztán podría sumarse a esta posibilidad

- **Los Aytos. no serían obligados a recepcionar las instalaciones de bombeo**, cuyos gastos, según los datos facilitados por la ECE para el ejercicio del año 2012, ascendieron a 69.592 € año.

En este caso el mantenimiento lo tendrían que asumir los propietarios (ECE), cuya repercusión para una parcela media, de 1000 m² y de coeficiente 0,025%, sería de 17,38 € al año. Suponiendo algún gasto más no previsto **podríamos estar hablando de 20 o 25 € al año**, una cantidad casi despreciable, **frente a los 613 € año** que se pagaron en el año 2012 (506 € de cuota más la derrama de agua 107 €).

Para el mantenimiento de estas instalaciones no se precisaría personal propio ya que este servicio se podría contratar a una empresa de servicio, como ocurre en una comunidad de vecinos con los ascensores y grupos de presión. La administración también se podría contratar a un profesional. Es decir que la ECE no requeriría de empleados ni casi de Consejeros, o como mucho un empleado auxiliar de mantenimiento.

BENEFICIOS AÑADIDOS:

Con la entrega de la Urbanización a los Aytos. se conseguiría:

- Que **desaparecería el peligro de la contaminación de agua.**
- Ahorro en agua embotellada ya que en la actualidad hay mucha gente que no consume el agua del grifo por precaución o miedo.
- Que **las propiedades se revalorizarían cerca del 25%**, ya que este es lo que se han depreciado por el destape de la situación de precariedad de las instalaciones.
Esto supondría que una propiedad valorada en 300.000 se revalorizaría en 75.000 € 4,5 veces el valor de la inversión o 2,6 veces más que lo que pagaría en 30 años a un interés del 4%.
- Como ya se ha dicho **no habría que pagar ECE** o como mucho una cantidad mínima de unos 20 o 25 € año.

PROPUESTA DE FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS:

Para la financiación lo ideal sería obtener un crédito a 30 años, para el que lo necesite, y a un interés bajo. Esto se podría conseguir **si las administraciones (Aytos, CAM y Gobierno de la Nación) toman conciencia de los graves problemas de Eurovillas** y se les hace saber que ellos son en buena parte causantes de los mismos. Por otro lado hay que hacerles saber que son Administraciones Actuantes y como tal tienen la obligación de acabar la Urbanización, buscando la fórmula que lo haga viable.

En el **ESTUDIO VALORACIÓN SOBRE EL ACABADO DE LA UBANIZACIÓN**, realizado por ASDENUVI, se consideran dos opciones:

- a) **OBRAS EXIGIBLES PARA LA RECEPCIÓN POR LOS AYUNTAMIENTOS Y CYII**,
La inversión aproximada para una parcela media de 1000 m², sería de 16.402 €
- b) **OBRAS ACONSEJABLES PARA CONFORT DE LOS HABITANTES**
La inversión aproximada para una parcela media de 1000 m², sería de 18.579 €

Estas cantidades podrían ir a la baja si se contratan las obras todas juntas, ya que esto **haría que concurrieran grandes empresas** que podrían hacer ofertas con bajas importantes, quizá de hasta un 20%.

SUPUESTOS DE AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN PARA LAS DOS OPCIONES:

a. OBRAS EXIGIBLES PARA LA RECEPCIÓN POR LOS AYUNTAMIENTOS Y CYII.

Inversión, estimada **16.402 € para una parcela media a pagar en 30 años resultaría:**

- **Amortización al mes 45,5 €** al año 546, menos que los gastos actuales.
- Si el crédito fuera al **precio legal de dinero 4%** estaríamos hablando de **79 €mes, incluida la amortización**. En los 30 años se habrían pagado 28.440 € en total.
- Si las Administraciones consiguieran un crédito a más bajo interés, por medio del Banco Mundial, la situación de Eurovillas es grave, ICO, IVIMA, etc. la mensualidad podría reducirse a unos 60 €mes. Muy próximo a los gastos que hay ahora con la ECE.

b. OBRAS ACONSEJABLES PARA CONFORT DE LOS HABITANTES.

Inversión, estimada **18.579 € para una parcela media a pagar en 30 años resultaría:**

- **Amortización al mes 41,6 €** al año 619, aproximadamente los gastos actuales.
- Si el crédito fuera al **precio legal de dinero 4%** estaríamos hablando de **88 €mes, incluida la amortización**. En los 30 años se habrían pagado 31.680 € en total.
- Si las Administraciones consiguieran un crédito a más bajo interés, por medio del Banco Mundial, la situación de Eurovillas es grave, ICO, IVIMA, etc. la mensualidad podría reducirse a unos 70 €mes. Ligeramente superior a los gastos con al ECE.

Durante el tiempo que duren las obras y hasta su puesta en servicio habría que seguir pagando a la ECE, por lo que el crédito debería tener un **periodo de carencia** de unos 2 años. Tiempo suficiente para ejecutar las obras de acabado.

Para el caso de propietarios que justifiquen que su situación económica no les permite hacer frente a la inversión. Los Aytos. deberían hacerse cargo de la misma y recuperarlo en forma de plusvalía o figura equivalente, cuando se produzca la enajenación del bien o un cambio de titularidad, incluidos los intereses legales de aplicación.

Para los que no hicieran uso del crédito la inversión estaría limitada al costo de las obras valoradas como ya se ha dicho en 16.504 € para la opción a) y 18.579 € para la opción b).

Saludos



José Luis Caballero
Pte. ASDENUVI