

ESTUDIO-PROPUESTA DEL ACABADO DE EUROVILLAS

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 **cifraba 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 podría estar en torno al 65%, por lo **estaríamos en unos 12.000 euros/parcela,**

“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 CYIL.

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, discurren 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.

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 receptionar. las instalaciones de bombeo**, cuyos gastos, según los datos facilitados por la ECE para el ejercicios anteriores, 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 656 €/año** que se pagan habitualmente (506 € de cuota más la derrama de agua 150 €).

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 en más 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 200.000 se revalorizaría en 50.000 € 3 veces el valor de la inversión o 2,4 veces más que lo que pagaría en 30 años a un interés del 1,5 %.
- 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 Actuales 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 una ligera la baja si se contratan las obras todas juntas, ya que esto **haría que concurrieran grandes empresas.**

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, 656 €
 - Si el crédito fuera al precio legal de dinero 1,5 % estaríamos hablando de 58 €/mes, incluida la amortización. En los 30 años se habrían pagado 20.916 € en total.
 - **Si las Administraciones consiguieran un crédito aún más bajo de interés**, por medio del Banco Mundial, la situación de Eurovillas es grave, ICO, IVIMA, etc. **la mensualidad podría reducirse a unos 55 €/mes. Prácticamente lo mismo que los gastos que hay que pagar a la ECE (126,50 €/trimestre; 42,15 €/mes) y añadiendo la derrama del agua al CYII (150 €/año; 12,5 €/mes)**, nos da que estamos pagando unos 54,60 € Al ser estimaciones podemos decir que con lo que pagamos actualmente podríamos amortizar la inversión en 30 años y disfrutar de los beneficios de las nuevas instalaciones en unos 5 años.

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 51,6 €** al año 619, aproximadamente los gastos actuales, 656 €
- Si el crédito fuera al precio legal de dinero 1,5% estaríamos hablando de 65 €/mes, incluida la amortización. En los 30 años se habrían pagado 23.492 € en total.
- **Si las Administraciones consiguieran un crédito aún 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.** Ligeramente superior a los gastos actuales, 54,60 €/mes.

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** durante el tiempo que duren las obras y se haga entrega a los Ayuntamiento.

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).

PROPUESTA POR PARTE DE ASDENUVI AL SR. VICECONSEJERO DE LA PRESIDENCIA Y AL DIRECTOR COMERCIAL DEL CANAL DE ISABEL II (CYII), EN REUNIÓN DE 22/12/2015, DE ABORDAR LAS OBRAS DE ACABADO DE FORMA INTEGRAL.

- **Asdenuvi plantea al Sr. Viceconsejero de la Presidencia lo viene reclamando, a la CAM, desde el año 2010** y que se trató en una interpelación formulada en el Pleno de la Asamblea de Madrid celebrado el 14 de junio de 2012:
 - Asdenuvi entiende que el CYII tiene capacidad técnica y financiera probada pero duda de que tenga capacidad recaudatoria, a la vista de lo comentado por el Sr. Director y por la información que dispone.
 - La solución más conveniente es la de constituir el *“Consortio de terminación de Eurovillas”* cuyos Estatutos y Reglamento fueron aprobados por acuerdos plenarios de ambos Aytos. en el año 2002 y, únicamente, están pendientes de ser aprobados por la CAM. De haber voluntad política este *“Consortio”* podría estar constituido de inmediato. Este *“ente público”* tendría capacidad legal para contratar proyectos y obras, pagar y recaudar, a los propietarios, por vía ordinaria o ejecutiva si fuera preciso.

Se trataría de abordar de forma global las obras de terminación de la urbanización, es decir acometer junto a las obras de la red de distribución, el alcantarillado, el alumbrado público, y otros servicios si se estima conveniente. El estado de la red de saneamiento es lamentable con atrancos continuos, lo que hace que la EUCE tenga que disponer de un equipo de desatrancos, compuesto por:

- Un camión cuyo costo está en torno a los 120.000 € y cuya vida útil está en torno a los 8 años.
- Un equipo formado por tres operarios, dedicando el tiempo completo de su jornada laboral e incluso extralaboral a desatancar colectores, que en muchos casos se desbordan por las calles, jardines e incluso parcelas, ocasionando focos de infección y contaminando los acuíferos.

El costo/hora de este equipo, de mantenimiento, está en torno a los 125 €/hora que multiplicado por 1800 horas laborables suponen un costo de más de 225.000 euros/años.

- La adecuación de las más de 600 farolas de alumbrado, denominado, de presencia, que se pagan por puntos de luz, como en la prehistoria, cuyo importe del consumo eléctrico asciende a cerca de los 200.000 euros/año. Si su instalación fuera conforme al reglamento electrotécnico de baja tensión, el costo del consumo eléctrico y de su mantenimiento sería sufragado por los Aytos.

Este costo sumado al del saneamiento asciende a 225.000 € importe similar a la derrama de agua que está en torno a los 375.000 euros/año. Vemos que el problema de Eurovillas no es solo la derrama de agua sino el sobrecosto que ocasiona todos los servicios por su mal estado y al no cumplir normativa los Aytos. no se pueden hacer cargo de ellos.

Estos 800.000 €. que cada año se malgasta podrían dedicarse a la amortización de la inversión en las obras de acabado, que permitirían la recepción por parte de los Aytos.

- Asdenuvi hace entrega al Sr. Viceconsejero el “*Estudio y valoración sobre el acabado de las infraestructuras de la urbanización Eurovillas*”, redactado por técnico competente, basado en el “*Informe sobre el Estado de las Infraestructuras de la Urbanización Eurovillas*”, elaborado en el año 2000 por la Consultoría “*Infraestructuras de Servicios Básicos S.L.*”, a encargo de la CAM.

En este estudio se valoran las “obras exigibles” por la Ley del Suelo de la CAM. cuyo presupuesto total asciende a 65.000.000 de euros.

- Asimismo se le hace entrega del “*Estudio-propuesta del acabado de Eurovillas*”, realizado por Asdenuvi y que fue presentado a los propietarios, en Asamblea Vecinal Informativa celebrada el 1 de diciembre de 2013.

En este estudio se propone que las administraciones consigan un crédito de 65.000.000 de euros, a bajo interés, por medio del Banco Mundial, fondos ICO, IVIMA, emisión de deuda pública (interés negativo en este momento), etc, a pagar en 30 años. A este crédito podrían subrogarse aquellos propietarios que les pueda interesar. En las condiciones expuestas se estima que el importe a abonar por el propietario de una parcela de 1000 m2. estaría entorno a los 660 euros/anuales, durante 30 años. Cantidad, prácticamente, igual a la que se está pagando cada propietario a la EUCE, que asciende a unos 656 €, (506 € de cuota más unos 150 € de derramas de agua al canal).

Si se compara con la propuesta del Canal, 204 euros/año, serían abonar unos 456 euros más al año. Con la ventaja de que en el mismo tiempo se ejecutarían todas las obras y se podría disfrutar de todas las instalaciones a la vez.

Durante el tiempo que duren las obras y hasta la entrega de las mismas a los Aytos. habría que seguir pagando a la EUCE, por lo que el crédito deberá tener un periodo de carencia, es decir que no habría que amortizar nada durante el tiempo que duren las obras.

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

Para los que no quieran hacer uso del crédito, la inversión estaría limitada al costo de las obras, que para una parcela de 1000 m2 estaría entorno a los 16.500 euros, todo incluido.

- ✓ **Asdenuvi** recalca que con esta propuesta no debe incidir en la marcha del “Convenio” del Canal con Aytos. sino que lo que se pretende es que en paralelo se desarrolle el “*Consortio*” y de este modo se resuelvan los problemas recaudatorios que plantea el Canal.
- ✓ **El Sr. Viceconsejero** admite que este planteamiento, de una solución integral, ya se lo hizo el anterior Alcalde de NB. D. Luis del Olmo y la Alcaldesa de Villar del Olmo Dña. Lucila Toledo, en la legislatura pasada. También la manifestaron la preocupación de que la EUCE se opone a cualquier actuación de las Administraciones que consideren que va contra su interés de seguir gestionando y manteniendo las instalaciones de la Urbanización. La EUCE ha conseguido que un problema coyuntural se transforme precariedad permanente. Los Alcaldes le plantearon que si no podían abordar un plan integral al menos al menos solucionaría el problema del agua.
- ✓ **El Sr. Viceconsejero**, se compromete a ponerse en contacto con el Viceconsejero, Miguel Ángel Ruiz, de la Consejería de Urbanismo, que es la quien tiene la competencia en esta materia, para transmitir lo tratado en esta reunión. La idea le parece muy buena y que, como ya ha manifestado, él coincide con la planteada por los anteriores Alcaldes. Entiende que es lo que hace falta a la Urbanización de Eurovillas.
Considera que es fundamental que haya un interés mayoritario de los propietarios, ya que esta actuación aportaría importantes beneficios a la Urbanización y permitiría disfrutar de todos los servicios en un corto plazo de tiempo, con la consiguiente revalorización de las propiedades. Serían cuatro años de incomodidades, por las obras, pero considera necesario acometerlas cuanto antes. Cuanto más tiempo pase peor, las redes cada vez presentarán más problemas y el mantenimiento será más caro y problemático.
- ✓ **El Viceconsejero apunta que para este tipo de obra se podrían conseguir algún tipo de subvención**, el inconveniente es que en la CAM tiene una renta per cápita un poco elevada y esto limita las posibilidades de ayudas. **Confía que dentro de los préstamos europeos haya algunas líneas que puedan conseguirse si hay una persona que las persiga en los despachos de Bruselas y ve la posibilidad de aplicarlas en nuestro caso.**
- ✓ **Asdenuvi**, insiste que a efectos de las gestiones que están llevando a cabo el Canal con los Aytos. estos planteamientos no deben incidir, que el Sr. Director no se dé por enterado. Que ambas soluciones o propuestas pueden seguir caminos paralelos y converger en un momento determinado.