

# Necesidad de la constitución de la Asociación Administrativa de Cooperación Urbanística Eurovillas.

*Información para el acabado de la urbanización Eurovillas.* El problema del acabado de Eurovillas es lo suficientemente complejo, que se hace necesario desarrollarlo en este documento cuya extensión obliga a un pequeño esfuerzo de lectura para su mejor comprensión.

Los propietarios de Eurovillas tenemos al fin *la oportunidad de resolver el tema del “acabado de la urbanización”* aprovechando que el pasado día 23 de febrero de 2018, tuvo lugar la firma de la *Adenda a los convenios de distribución de agua* entre la Comunidad de Madrid (CAM), Canal de Isabel II (CYII), los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y de Villar del Olmo y la Entidad Urbanística de Conservación Eurovillas

Con la ratificación de esta Adenda el CYII se compromete a la **“construcción de una nueva red de distribución de suministro de agua para Eurovillas”**, en el plazo de 4 años a pagar por los propietarios, a 17 €/mes, por el *Sistema de Cooperación* que rige en nuestra urbanización. A dicha obra se le pueden agregar el resto de *obras exigibles por la ley del Suelo* para la entrega a los ayuntamientos, si se negocia una financiación ventajosa para los propietarios con **costes, mensual, similar al de mantenimiento actual.**

Una urbanización *recepcionada por los ayuntamientos* implica mejores servicios y mejora de nuestro patrimonio. La *Asociación Administrativa de Cooperación de la Urbanización Eurovillas (AACUE)* es el instrumento del que nos podemos dotar los propietarios para velar y controlar que las obras lleguen finalmente a buen puerto. Más abajo lo explicamos.

## 10 preguntas y respuestas sobre la Entidad Administrativa de Cooperación Urbanística

### 1. ¿Para qué sirve la Asociación Administrativa de Cooperación – AACUE-? ¿Cuáles son sus objetivos?

Los objetivos son colaborar con la administración en la ejecución de las obras de acabado como por ejemplo: ofrecer sugerencias respecto a la ejecución de los planes de obra, vigilar la ejecución, examinar la inversión de las cuotas de urbanización, gestionar la concesión de los beneficios fiscales que procedan, recibir información detallada sobre la planificación, ejecución de las obras y cuantas otras actuaciones procedan con arreglo al ***Sistema de Cooperación*** que rige la ejecución de la actividad urbanizadora.

Las competencias quedan enmarcadas en los artículos 191 y 192 del Reglamento de Gestión Urbanística, en el Anexo 4 de la normativa del Plan Especial Ciudad de las Américas y en el art. 115.4 de Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

### 2. ¿Por qué conviene y es necesaria la creación de una Asociación Administrativa de Cooperación?

Porque de acuerdo al *Sistema de Cooperación*, establecido el 10 de junio de 1988, para la terminación de la Urbanización Eurovillas y su posterior recepción por los Ayuntamientos (Aytos), estos ejecutan las obras y los propietarios deben hacerse cargo de las cuotas que les corresponden, en función del coeficiente de participación. Y si pagamos las obras, queremos controlar lo que se hace con nuestro dinero y a la vez defender nuestro patrimonio. El proceso de acabado debía haberse llevado a cabo a lo largo de 7 años contándose desde 1998. Diversas vicisitudes, entre ellas los obstáculos e impedimentos interpuestos por la Entidad Urbanística de Conservación Eurovillas (EUCE) y la desidia de las administraciones, han llevado las cosas hasta la situación actual.

### 3. ¿Cuáles son las obras esenciales para el acabado de Eurovillas y su recepción por los ayuntamientos?

En julio de 2000 la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional (siendo D.G. Iñigo Sáenz de Pipaón y Mengs) de la CAM, redacta un “Informe sobre el Estado de las Infraestructuras” que analiza las carencias que tiene la urbanización Eurovillas y las áreas de mejora que son **exigibles** para su recepción por parte de los Aytos. Estas se refieren a:

- ✓ **El viario** es la única infraestructura que puede calificarse de aceptable. Pero, en la actualidad para ser recepcionado por los Aytos. se debe cumplir el art. 97.a) de la Ley 9/2001, del Suelo, que exige la construcción de aceras o pavimentación diferenciada para peatones.
- ✓ **El abastecimiento de agua** es bastante insuficiente: el trazado es inaceptable al discurrir por el interior de las parcelas, lo que posibilita fraudes y fugas (hasta el 40 %), lo que supone a los propietarios unas derramas anuales de unos 375.000 €. Por obsolescencia de sus materiales, es una red de tuberías de fibrocemento que dan lugar a múltiples roturas y problemas de salubridad. Esto último ha dado lugar al informe de 5/07/2017, de la Dirección General de Salud Pública, en el que urge renovar la red de agua.
- ✓ **El alcantarillado y saneamiento** es muy insuficiente; con la necesidad de bombear las aguas en 17 puntos mediante colectores muy deteriorados e infradimensionados. En algunos casos van encima de las tuberías de abastecimiento. La baja estanqueidad de ambas infraestructuras podría contaminar el agua de consumo. Las múltiples roturas y atrancos requieren de un equipo, propio, de desatrancos, con un costo estimado de unos 360.000 €. al año. Este costo es repercutido a los propietarios a través de las cuotas de la EUCE.

Hay que tener en cuenta que el sistema de saneamiento está organizado en cuadrículas. Cada cuadrícula contiene aproximadamente 12 parcelas, por lo que el proyecto prevé que la *nueva red de saneamiento* transcurra por las vías públicas, a la que se conectarán las salidas de las cuadrículas. No será necesario realizar obras en el interior de las cuadrículas, cuyos tramos de colectores quedarán para el uso privativo de las parcelas de la cuadrícula a las que dan y seguirán dando servicio.

- ✓ **La electricidad**, Unión Fenosa (UF), empresa suministradora, se hizo cargo de la explotación en el año 1998, por lo que el mantenimiento y ampliaciones de esta infraestructura dependen de UF, sin costo directo para los propietarios de Eurovillas.
- ✓ **El alumbrado Público** está en un 80 % fuera de normativa y la empresa UF ha advertido que las irregularidades se deben subsanar: 600 farolas van conexas a los armarios de acometida de las parcelas, así como a sus tomas de tierra. Es obligado acometer las obras correspondientes para conectar las farolas en anillos, con los correspondientes centros de control y disponer de contadores. Actualmente, las farolas se pagan por puntos de luz, unos 200.000 €/año y no por medición de consumo. Esta situación resulta gravosa para los propietarios ya que se paga el máximo consumo con independencia de que estas funcionen o estén averiadas. Si su instalación fuera conforme al reglamento electrotécnico de baja tensión, el costo del consumo eléctrico y de su mantenimiento serían sufragados por los Ayuntamientos.

**Estas cantidades, - casi un millón de euros-, que cada año se gastan en reparaciones y mantenimiento, podrían dedicarse a la amortización de la inversión en las obras de acabado, lo que permitiría la recepción por parte de los Ayuntamientos.**

#### **4. ¿La AACUE propondrá agregar la red de saneamiento a la nueva red de distribución de agua?**

Como aseguró el Sr. Consejero de Presidencia, Justicia y Portavoz de la CAM y Presidente del CYII, D. Ángel Garrido, en su alocución en la firma de la Adenda citada **están en disposición de acometer también “en una segunda fase o incluso a la vez”, la “nueva red de saneamiento”, si los Aytos. lo solicitan**, para acabar con los problemas de Eurovillas, que desde la actividad privada sería imposible.

La AACUE trataría de que se incorporara la nueva red de saneamiento al *Plan Sanea*, que ya cuenta el CYII para mejorar y renovar las redes de saneamiento de 69 municipios de la región, con una financiación, atractiva, a 20 años y sin interés o que las Administraciones consigan un crédito a 30 años.

#### **5. ¿De qué estimación de costes disponemos para valorar la conveniencia de incluir el resto de obras exigibles para que los Ayuntamientos recepcionen la Urbanización? ¿De cuánto dinero estamos hablando en total?**

En el año 2000 la CAM mandó elaborar un “Informe sobre el Estado Actual de las Infraestructuras de la Urbanización Eurovillas”, con objeto de crear un **Consortio** entre los Aytos. y la CAM a fin de llevar a cabo la ejecución de las obras pendientes para la recepción de la Urbanización por los Aytos.

Tomando como base de partida el Informe anterior, un Técnico competente, por encargo de la Asociación Asdenuvi, redactó un “Estudio y Valoración sobre el acabado de las infraestructuras de la Urbanización Eurovillas”. En este Estudio se actualizan, al año 2011 (hoy vigentes), los precios del 2000 aplicados en el Informe y se incluyen las obras exigibles por la vigente Ley 9/2001 del Suelo de la CAM, para que la Urbanización sea recepcionada por los Aytos.

El Viceconsejero de Presidencia D. Enrique Ruiz, en reunión mantenida el 22/12/2015, confió en que “dentro de los préstamos europeos se pueden conseguir líneas de crédito, blandos y a largo plazo, e incluso subvenciones si hay una persona en Bruselas que vea la posibilidad de aplicarlos a Eurovillas”.

A continuación, se relaciona la inversión prevista en el Estudio para el acabado de las obras exigibles por infraestructuras, y su posible repercusión mensual para una parcela media (1.000 m2) con coeficiente de participación 0,025%, sin intereses:

INFRAESTRUCTURA	INVERSIÓN TOTAL -€-	FINANCIACIÓN	AÑOS	REPERCUSION PARCELA €/mes
El viario	22.500.000	Administraciones	30	16
El abastecimiento de agua	16.000.000	CYII (firmada)	20	17
El saneamiento	23.700.000	CYII. o	20	
		Administraciones	30	17
El alumbrado Público	4.100.000	Administraciones	30	3
Total	<b>66.300.000</b>			<b>53</b>

Una vez acabadas las obras y recepcionadas por los Aytos., se disolvería la EUCE al no tener nada que mantener, por lo que se dejarían de pagar las cuotas trimestrales que, en la actualidad, para una parcela media, son de unos 126,50 €, lo que representa 42,15 €/mes, a lo que hay que añadir la derrama de agua que se está pagando al CYII que está en torno a los 150 €/año, unos 12,5 €/mes. Lo que supone que en la actualidad se están pagando 54,65 €/mes frente a los 53 €/mes que habría que pagar en la amortización de la financiación de todas las obras. Es decir que con, aproximadamente **la misma cantidad que los propietarios estamos pagando actualmente por mantenimiento, en 30 años se podría amortizar la inversión total de las obras de acabado de la Urbanización.**

Hay que contemplar además otros beneficios para los propietarios de Eurovillas, como sería la revalorización de las propiedades al conseguir la plena legalidad de la Urbanización y el disfrute de todas las nuevas infraestructuras a la vez, en un plazo de unos 4 o 5 años como el dado por el CYII para el agua.

#### 6. ¿Qué pueden hacer las administraciones para facilitar el acabado de la urbanización?

Este planteamiento sería más fácil si, además, se pone en marcha finalmente el **Consortio**, cuyos Estatutos y Reglamento ya fueron aprobados por los Ayuntamientos y que está, únicamente, pendiente de la voluntad política para que la CAM lo constituya. Dicho **ente público** tendría capacidad para contratar proyectos y obras, para conseguir los créditos y subvenciones que no proporciona el CYII, tendría poder recaudatorio, incluso por la vía ejecutiva. Durante el tiempo que duren las obras, y hasta su puesta en servicio habría que seguir pagando a la EUCE, por lo que el crédito de las obras de acabado debería tener un *periodo de carencia* de un tiempo a convenir.

#### 7. ¿En qué se asemejan y diferencian la actual Entidad Urbanística de Conservación Eurovillas (EUCE) y la Asociación Administrativa de Cooperación Urbanística Eurovillas (AACUE)?

La EUCE es una figura contemplada en la Ley del Suelo de pertenencia obligatoria para *conservar, reparar y mantener los servicios existentes* hasta ser entregados y recepcionados por los Aytos. En la medida en que las obras de acabado se ejecuten y pasen a ser de gestión municipal, la EUCE tendrá menos cometidos, tendiendo a su disolución y las cuotas a pagar irán variando a la baja.

La **AACUE** también está contemplada en la Ley del Suelo, pero es de pertenencia voluntaria. Sirve, como ya se ha dicho, para que los propietarios puedan acceder a la información sobre las obras urbanísticas a realizar en Eurovillas, controlen las mismas y colaboren con la administración en los asuntos del acabado de la urbanización. Cuando las obras de acabado se recepcionen por los ayuntamientos, la **AACUE** también se extinguirá.

#### **8. ¿Cómo sería la relación entre la AACUE, la EUCCE y el resto de entidades?**

La **AACUE**, así figura en sus estatutos, colaborará con las administraciones en la ejecución de las obras de Urbanización que se realicen por el *Sistema de Cooperación*, como en este caso. Impulsará la constitución del *Consortio* y colaborará con este ente público cuando se constituya. Mantendrá una relación de colaboración con la EUCCE para contribuir a una transición adecuada de los temas pendientes.

#### **9. ¿En qué etapa se encuentra la constitución de la AACUE?**

En julio de 1989, los estatutos de la **AACUE** fueron **aprobados por la CAM** (BOCM 15/9/1989). En el momento actual, está pendiente la celebración de la *Asamblea Constituyente*, que puede ser convocada en primer lugar por la CAM o por los Ayts. En el caso de que las Administraciones no la convocasen, los propietarios que hayan manifestado, por escrito, a la administración su interés en pertenecer a ella, pueden convocar y celebrar la Asamblea Constituyente, notificando el Acta Constitucional a las administraciones, para que procedan a su inscripción en el *Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras*.

Los miembros del Consejo Rector, integrado por 9 personas (presidente y ocho vocales), serán designados por la Asamblea Constituyente y renovados cada dos años en las Asambleas Generales. El monto de la cuota a pagar por los miembros de la **AACUE**, dependerá del número de miembros y de los Presupuestos que se aprueben en Asamblea, que tendrá en cuenta las necesidades de asesoramiento jurídico y técnico, entre otras. Cuantos más propietarios formen parte de la **AACUE**, *menor será el reparto de gastos y mayor fuerza representativa* tendrá ante las Administraciones y Organismos competentes.

La **AACUE** está promovida por los tres propietarios que solicitaron su constitución a la CAM en abril de 1988, las adhesiones posteriores presentadas por otros propietarios, por los 52 propietarios que lo volvieron a solicitar en febrero de 2011 y por los propietarios que lo soliciten en estos momentos.

#### **10. ¿Cómo puedo apoyar?**

Cuantos más propietarios participemos en defensa de nuestro patrimonio y de una mejor calidad de vida terminando las infraestructuras que faltan, nuestra urbanización podrá ser recibida por los ayuntamientos, lo que implicará mejores servicios a un coste mucho menor de lo que nos cuesta actualmente.

Para facilitar la pertenencia o participación en la **AACUE**, se ha elaborado un *impreso-solicitud* que los interesados e interesadas pueden rellenar y hacer llegar a los que suscriben este escrito-explicativo, para su gestión posterior, de los modos siguientes:

- ✓ De modo personal a las personas que promueven esta iniciativa.
- ✓ Depositándolo en los siguientes buzones de asociaciones y particulares habilitados al efecto: Casa de Cultura de Valmores, Ronda de Manchester 115 (en el buzón de ASDENUVI, asociación que colabora); Avda. Comunidad Europea, 22; C/ 10 nº 80; Posada de Castilla II nº 47; Avda. Kiel nº 114; Avda. Jerez nº 2; Avda. Ibiza nº 106; Avda. Copenhague nº 31 y nº 103.
- ✓ Escaneándolo una vez cumplimentado y remitiéndolo a cualquiera de las direcciones de correo electrónico relacionados con esta iniciativa: [propietariosdeeurovillas@gmail.com](mailto:propietariosdeeurovillas@gmail.com)
- ✓ Para solicitar el impreso de solicitud para pertenecer a la **AACUE** y/o más información, llamar a lldfonso 610022322 o Mónica 686200717.

Saludos de los *Propietarios de Eurovillas* promotores de esta iniciativa.