

# **ACTA REUNION CONSEJO SECTORIAL DE URBANIZACIONES DE FECHA 10 DE MARZO 2017**

En Soto del Real (Madrid), siendo las 20,00 horas del 10 de marzo de 2017 se reúnen en el Salón de Plenos del Ayuntamiento de Soto del Real, los representantes de urbanizaciones, comunidades de propietarios y público en general, que a continuación se relacionan, convocados por el Concejal de Urbanizaciones y Presidente del Consejo Sectorial de Urbanizaciones Sr. Benayas, para celebrar la reunión del Consejo Sectorial de Urbanizaciones.

## Asistentes

<b>Juan Lobato Gandarias</b>	<b>Alcalde del Ayuntamiento de Soto del Real</b>
<b>Javier Benayas del Álamo</b>	<b>Concejal de Urbanizaciones del Ayto. de Soto del Real</b>
<b>José Luis González Saavedra</b>	<b>Urb. Puente Real y Plataforma</b>
<b>Javier Cristobal Carrillo</b>	<b>Urb. Peña Real y Plataforma.</b>
<b>Jorge Castillo</b>	<b>Urb. Peña Real</b>
<b>Cesar Olano</b>	<b>Urb. Montereal</b>
<b>Manuel Laborda Garcia</b>	<b>Urb. La Solana</b>
<b>Sergio Luna Barrado</b>	<b>Concejal de Cs.</b>
<b>Almudena Sanchez Acereda</b>	<b>Urb. Peña Real</b>
<b>Francisco Matu Blasco</b>	<b>Urb. La Ermita</b>
<b>Esteban Rojas Martin</b>	<b>Urb. Vista Real</b>
<b>Luis Miguel Peñalver</b>	<b>Concejal PP y Urb. Vista Real</b>
<b>Alejandro Suarez</b>	<b>Administrador Urb. La Ermita, Los Burdiales, Sotoverde, La Nava, Mirador de Soto, Prado Real y El Rebollar. Vecino Solana.</b>
<b>Yolanda Hernandez</b>	<b>Urb. Los Burdiales.</b>
<b>Jose Maria Lopez Werner</b>	<b>Urb. Peña Real</b>
<b>Antonio Castillo Lopez</b>	<b>Urb. Peña Real</b>
<b>Begoña Arribas Hufarte</b>	<b>Urb. La Ermita</b>
<b>Santiago Lianes</b>	<b>Urb. Los Cerrillos.</b>
<b>Felix Pato Mejias</b>	<b>Urb. Peña Real y Plataforma.</b>
<b>José Miguel Sánchez García</b>	<b>Urb. Vista Real (Plataforma Comunidades y Urbanizaciones)</b>
<b>Salvador Losa Romay</b>	<b>Urb. Sotosierra (Plataforma)</b>

Se abre la sesión planteando como cuestión previa, la renuncia del Secretario Francisco García Delgado, por motivos personales, se le agradecen los servicios prestados, y se nombra por unanimidad a Salvador Losa Romay, quien acepta el cargo como nuevo secretario.

Posteriormente, se presenta como punto único del orden del día el debate y discusión relativo al borrador del **PLAN ESTRATEGICO DE RECEPCION DE LAS URBANIZACIONES**, retirado finalmente del orden del día del pleno del pasado día 27 de enero de 2017.

El Presidente Sr. Benayas explica que en el citado documento se pretende defender el interés general del municipio y de los vecinos, quedando a la expectativa de posibles propuestas, mejoras y aclaraciones de los convocados.

Toma la palabra José Miguel Sánchez García agradeciendo el carácter positivo y constructivo del Plan Estratégico, al ser ésta la primera vez que se afronta este asunto por parte de la Corporación local, y con el fin de intentar evitar la discriminación de derechos y obligaciones que sufren las urbanizaciones respecto al resto de los vecinos de Soto del Real.

A continuación realiza las siguientes alegaciones respecto del borrador presentado, manifestando que el propio título de "Recepción" induce a error, dado que la **recepción legal** por parte del Ayuntamiento de los servicios de conservación y mantenimiento, debe llevar aparejada la modificación de las normas subsidiarias y de las fichas urbanísticas de cada uno de los afectados, para que tenga plena validez legal y que sea posible su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

Se abre un debate al respecto, manifestando Juan Lobato Gandarias que en el borrador se incorpora en la clausula Sexta párrafo final, que dice textualmente "En el momento de realizarse futuras modificaciones de las normas subsidiarias o la realización de un Plan General de ordenación Urbana, estas nuevas circunstancias quedarán reflejadas en las nuevas fichas urbanísticas de la EUCC. "

Por parte de Salvador Losa Romay se recuerda que por parte del Ayuntamiento ya se asumieron en los años 1994-1995, obligaciones que tenían las urbanizaciones asignadas según sus fichas urbanísticas, en concreto el suministro del alumbrado público, llamándolo "compromiso de pago por parte del Ayuntamiento" y que no se han modificado las normativa urbanística de aplicación, proponiendo, que si el problema es el término empleado en el encabezamiento del documento, se haga constar en vez de recepción, la palabra asunción de obligaciones de conservación y mantenimiento por parte del Ayuntamiento, y que esto no debe ser un obstáculo para la asunción de esas obligaciones por parte de la Corporación local, recordando lo esencial, que es que los contratos son lo que son, y no lo que las partes dicen que son.

Intervine Cesar Olano manifestando que lo fundamental es que la recepción debe ser consecuencia de los acuerdos y compromisos que se consigan y no condición previa de los mismos.

Interviene nuevamente José Miguel Sánchez transmitiendo la falta de detalle del Plan, en lo que se refiere a **la calidad** de la asunción de los servicios que se prestaran en el futuro por parte del Ayuntamiento, en lo que se refiere a limpieza de los viales y otros compromisos que se asuman, a lo que responde Javier Benayas, que los servicios mejoraran la situación actual, y que no pueden ser exactamente iguales para todas las calles del municipio, dado que se tiene en cuenta el mayor uso que se da a los viales para una limpieza más frecuente. Asimismo informa que el nuevo concurso de limpieza del municipio contempla en el pliego la eventualidad que existan urbanizaciones que se puedan recepcionar en el futuro, y que deben ser limpiadas por la empresa adjudicataria.

Pide la palabra Begoña Arribas para manifestar sus dudas al respecto, manifestando Javier Benayas que ha habido problemas con la limpieza por la maquinaria, porque en los concursos anteriores era el Ayuntamiento quien la proporcionaba y ésta, ha quedado obsoleta y se estropeaba con frecuencia incidiendo en la calidad del servicio. En la actualidad se pretende que la maquinaria sea de la propia empresa adjudicataria, asumiendo ésta el mantenimiento de la misma, así como su renovación, siendo su obligación realizar correctamente el servicio con sus propios medios técnicos.

Por parte de José Miguel Sánchez se argumenta que algunas clausulas del Plan no se corresponden con la legalidad y pueden ser abusivas, como la establecida en la Clausula Sexta que dice "La expresa recepción de las obras de urbanización supone la plena conformidad técnica de las mismas, por lo que se encuentran en perfectas condiciones y en óptima situación para ser recepcionadas, por lo que, salvo excepcionales circunstancias señaladas previamente por los técnicos municipales en informe expreso, no podrá reclamarse por parte de los propietarios la ejecución de reparación de obras de urbanización durante un período de al menos cuatro años. "

En réplica, Javier Benayas argumenta que se hace con carácter preventivo, pero que no tendría inconveniente alguno en modificarla previo consejo legal.

Se plantean por Jorge Castillo, nuevamente las cuestiones legales del documento, en concreto las responsabilidades derivadas del mantenimiento de las vías públicas asumidas por el Ayuntamiento, que legalmente y formalmente siguen siendo responsabilidad de la EUC, el carácter temporal de los acuerdos, y la inseguridad jurídica que crea si no se modifican las normas subsidiarias, planteando Javier Benayas la plena disposición del Ayuntamiento y del asesor legal del mismo para comentar cualquier asunto dudoso desde el punto de vista formal del Plan, y si fuera necesario realizar las consultas necesarias a la CAM para esclarecer y delimitar correctamente dichas cuestiones legales.

Por parte de José Miguel Sánchez, se pregunta por la situación de la red de aguas pluviales y de saneamiento que transcurre por parcelas particulares, y la problemática que ello supone en caso de rotura, al no existir servidumbres de ningún tipo, y manifestando al respecto Javier Benayas que ésta es la situación que se encontraron y la única solución es modificar el trazado progresivamente para evitar ese problema sacándola de las parcelas privadas.

Nuevamente se plantea que dentro del Plan Estratégico o de los diferentes convenios se puede aclarar la situación legal, calificación urbanística y titularidad de muchas parcelas que se desconoce a quien pertenecen, que no se han cedido al Ayuntamiento y que sería un buen momento para aclarar y dar seguridad jurídica a las mismas.

También se debate sobre la situación de las aceras, manifestando Javier Benayas que pretenden llevar a pleno una ordenanza al respecto en los próximos meses.

Por parte de José Miguel Sánchez y Javier Cristóbal Carrillo se observa que el documento solo recoge como criterio de recepción el estado de las urbanizaciones, o bien, la aportación económica de estos vecinos para la reurbanización de las mismas para dejarlas en buen estado. Es decir, el Ayuntamiento solo recibiría a las urbanizaciones en buen estado de conservación, o que asuman los costes de esas obras, que pueden ser muy importantes, en las urbanizaciones de mayor tamaño, como ha ocurrido con el caso de Vista Real que ha invertido dos millones de euros para poder acceder al convenio de recepción.

Por Salvador Losa Romay se cuestiona que éste sea el único modelo posible, cuando puede haber otros, que al menos, se pueden debatir en este Consejo Sectorial, añadiendo que en el Plan Estratégico se puede incluir una Clausula que establezca un periodo transitorio, hasta cumplirse la totalidad de los requisitos de recepción, por el cual el Ayuntamiento ayude y colabore durante este proceso a los gastos de conservación y mantenimiento de las EUC, utilizando una formula ponderada que pueda tener otros criterios de recepción, además de la inversión realizada en la renovación, como pueden ser la antigüedad de la urbanización, superficie de la misma, población empadronada, aportación y contribución de las EUC en impuestos municipales (IBI) al presupuesto municipal, densidad, etc. Se propone aportar tabla realizada para tal fin, para fijar entre todos, los criterios de ponderación de la cantidad o inversión directa que se dote presupuestariamente por el Ayuntamiento anualmente por este concepto, en aras a contribuir progresivamente a la conservación y mantenimiento previa a la recepción real de todas las urbanizaciones, y no solo de las pequeñas en buen estado de conservación y mantenimiento.

Se acuerda como fecha de la próxima convocatoria el próximo 3 de abril de 2017 a las 20,00 horas, en el Salón de Plenos del Ayuntamiento de Soto del Real.

Se levanta la sesión a las 22,00 horas del mencionado día.

De todo lo cual, como Secretario, doy fe.

Fdo.: D. Salvador Losa Romay  
Secretario Consejo Sectorial de Urbanizaciones

D. Javier Benayas del Álamo  
Presidente