

*Mariano Arribas Callizo*  
*Zaragoza*

## CONSEJO RECTOR DE LA EUC BADAGUÁS

Zaragoza, a 23 de Noviembre de 2011

Srs/as.:

En mi escrito a Uds. por burofax, del 19/07/2011, prolongación, además, de mis escritos de 6/05/20011 y 3/07/2011, les planteaba una serie de cuestiones. A una de ellas (sólo a una) se refieren en el acta de la asamblea extraordinaria del 23/07/2011:

En el apartado VII, Ruegos y Preguntas, de la misma, aparece: *“Las planteadas por el Sr. Mariano Arribas, referidas a la entrega han sido también explicadas.”* Si es por la explicación del Sr. Lapeña, **esta no tiene nada que ver con ninguna de las cuestiones planteadas**, ni aporta nada nuevo al respecto.

Insisto sobre tales cuestiones:

El antecedente 2 del acuerdo municipal del 26 de Mayo del 2010, relativo a las diferentes fases de recepción de la urbanización, dice: *“debiendo previamente a cada fase extenderse informe por parte de los Servicios Técnicos Municipales y acta de recepción”* Acta de recepción que, como es habitual, debería haberse suscrito entre el ayuntamiento y la urbanizadora, Martinsa Fadesa, **acta que no existe**, al parecer.

Aquel antecedente 2 ya mencionado por el Sr. Lapeña en su informe a los propietarios (que somos sus clientes, no lo olvidemos) del 11/11/2008.

En cuanto a los informes técnicos, solo conocemos el del alumbrado público, suscrito por el ingeniero municipal D. Luis A. González Placer el 11 de Mayo de 2010, sin alguno referente al ciclo hidráulico, a pesar de las notables deficiencias de este. En aquel del alumbrado, leemos:

*“La inmensa mayoría de las canalizaciones de alumbrado son subterráneas y de ellas un buen porcentaje se encuentra en mal estado por estar los tubos obstruidos. Esto impedirá que en el futuro se puedan realizar obras de ampliación o modificación de las instalaciones si éstas precisasen el tendido de nuevos cables. Para corregir estas deficiencias habría que levanta muchas aceras de la urbanización.*

*Las arquetas no cuentan con drenaje al alcantarillado, por lo que se llenan de agua de lluvia. La Junta de conservación de la urbanización está corrigiendo esta circunstancia.”*

*“Todos los cuadros, menos uno, cuentan con suministro eléctrico desde la red de distribución pública de ERZ-Endesa. Este cuadro **en ningún caso podrá ser recibido hasta que no se solucione su situación.”***

En ese acuerdo municipal para la recepción, a Martinsa Fadesa se le dio, hace 18 meses, el plazo de un mes para subsanar esas deficiencias ¿Están subsanadas? ¿Ya no habrá que levantar muchas aceras de la urbanización, ni las arquetas se llenan de agua de lluvia? ¿Ya se pudo recibir aquel cuadro?

La recepción es un acto administrativo y como tal, se puede recurrir, rechazar. Y en este caso, sin la preceptiva acta de recepción y con un informe técnico insuficiente y más negativo que positivo, la pretendida recepción no cumplía los requisitos formales y era perfectamente rechazable. ¿Por qué acatar sumisos esta entrega “basura”? ¿Por qué tanta prisa en asumir los costes de conservación, relevando a M. Fadesa de ello?

Luego está lo del anejo Nº 1 del Plan Parcial Badaguás I (es decir, el marco legal en el que se desarrolla nuestra urbanización), también mencionado por el Sr. Lapeña en aquel informe del 11/11/2008 y que se refiere al cumplimiento del artículo 64 del Reglamento de Planeamiento, y el punto 4.2 de Compromisos del Promotor, apartado b, señala que los **“gastos de conservación de la urbanización correrán a cargo de la Comunidad de Propietarios –que deberá constituirse en EUC- un año después de la finalización de las obras”**.

Y esas son las cosas que yo solicitaba que el Sr. Lapeña nos aclarase. Ni las menciona.

Y ya que he citado su informe del 11/11/2008, reproduzco sus **CONCLUSIONES** (el sombreado en gris es mío):

**“PRIMERA.-** *Resulta conveniente agilizar al máximo la entrega al Ayuntamiento de la urbanización, previa la subsanación de las deficiencias que en ella puedan existir, en su caso, subsanación que debería hacerse directamente por la Promotora Martinsa Fadesa, o subsidiariamente por el Ayuntamiento con cargo a las garantías prestadas por ésta.*

*Para lograr en dicha recepción parece conveniente agotar las vías extrajudiciales, pero sin renunciar al planteamiento en sede jurisdiccional de aquellas acciones que resulten pertinentes.*

**SEGUNDA.-** *De cara a toda esa tramitación, podría resultar conveniente que los propietarios tuvieran un conocimiento informado desde el punto de vista técnico del estado real de la urbanización, lo que requeriría la solicitud de un informe al respecto a técnico competente.*

**TERCERA.-** *Una vez producida la entrega y cuando surja la obligación de conservar, podría plantearse el alcance que debe tener tal conservación.*

*Ejercitando en su caso las acciones que pudieran corresponder”*

Comentarios:

Sobre la **PRIMERA** – ¿Tiene eso algo que ver con esa cosa infumable del 26 de Mayo del 2010, que pretenden sea una recepción de obra y que el Sr. Lapeña da por buena, a pesar de sus notorias deficiencias técnicas y jurídicas?

Sobre la **SEGUNDA** – El anterior consejo rector no quiso saber nada de esto. Era un tema “tabú”. Eso le ha facilitado al ayuntamiento la entrega “basura”.

Sobre la **TERCERA** – El Sr. Lapeña distingue entre momento de la entrega y el momento de la obligación de conservar, entiendo que por lo del artículo 64 del Reglamento de Planeamiento. Este también parece ahora un tema “tabú”

**Unas conclusiones impecables... para luego hacer, decir y defender lo opuesto.**

Les planteaba otras cuestiones, ya no de la incumbencia del Sr. Lapeña, a las que tampoco me han respondido. Como mi extrañeza por la necesidad de un presupuesto especial, por las razones que expuse, y que, en definitiva, no es por los motivos que se citan en el acta sino para cubrir los costes de las deficiencias de la obra e incumplimientos de Martinsa Fadesa, empezando por los gastos de conservación de la urbanización y basuras a su cargo, desde el 31/12/2009 hasta, como mínimo, el 26 de Mayo del 2010, gastos que deben rondar los cien mil euros, es decir, por encima del presupuesto especial complementario aprobado de 62.250,00 €.

Leo en el acta que, de los “vicios” y deficiencias visibles y conocidas, M. Fadesa solo acepta los cargos por las averías del ciclo hidráulico, “*que nos serán abonados próximamente*”. ¿No acepta, pues, los del párrafo anterior? ¿No acepta los gastos de retirada de materiales de obra, escombros, cables y cuadros eléctricos y los de drenaje de las arquetas? ¿Cuántos cargos más no acepta? ¿Y a cuanto ascienden esos cargos que no acepta? Pues argumenta, entre otras cosas, que la obra ya había sido recibida por el Ayuntamiento. Natural: lo tienen a huevo.

Han pasado cuatro meses ¿Ya nos han pagado aquellos del ciclo hidráulico que iban a abonar “*próximamente*”?

¿Y ya han abonado aquellos gastos de conservación de la urbanización y basuras a su cargo, desde el 31/12/2009 hasta el 26 de Mayo del 2010, que, repito, debían andar por los cien mil euros? ¿Por qué estas abultadas deudas, devengados hace mucho más de un año, Uds. ni las mencionan?

Tampoco me han respondido a cómo nos van a compensar a los que contribuimos a la compra del solar del club deportivo y no somos socios del mismo, por su actual tasación catastral de casi un millón de euros, valoración de la ya que se benefician los que son socios.

Y, además, es que ni siquiera nos han devuelto las cantidades aportadas en su día.

La Sra. Vicepresidenta, ante una pregunta de D. Ángel Farinós Sanz, afirma que se han devuelto las cuotas aportadas en el 2009 al resto de los vecinos. ¿Qué vecinos? Mi comunidad, la P8, entregó en conjunto 13.474,71 € y nos han devuelto solo 10.115,96 €. Y me consta que lo mismo pasa en otras muchas comunidades. ¿Cuándo nos van a devolver lo que falta?

Anunciaban en el acta que el 25/07 les recibía el alcalde, que “*creen que les resolverá sin tardanza las deficiencias...*” ¿Qué fue de esa reunión? ¿Ya nos han resuelto las deficiencias? ¿Tanto cuesta mandar esa información en una circular o publicarlo en su *blogspot*, desde hace más de dos años abandonado?

Muchos interrogantes con escasas, ambiguas y evasivas respuestas. La transparencia brillando por su ausencia.

Pero al menos Uds. mencionan los avales, tema “tabú” para sus predecesores. Pero el resultado es el mismo: ¿cuántos años más tienen que transcurrir y cuántos presupuesto especiales más necesitaremos hasta conseguir que el ayuntamiento los ejecute? No da la impresión que el ayuntamiento esté por la labor de ejecutarlos.

Pues de otro modo no parece que M. Fadesa vaya a corregir las deficiencias y menos ahora con la obra entregada (aunque indebidamente aceptada) y vencido el año del artículo 64 del Reglamento de Planeamiento desde aquella supuesta fecha de entrega.

Hay como una especie de miramiento hacia M. Fadesa, como si le debiéramos algún favor. La operación del solar de la zona deportiva estuvo bien, a secas. Ha sido una práctica frecuente en estos años: la dación de activos inmobiliarios en pago de deudas, a

precios de liquidación por crisis. De estos activos, los de peor calificación, denominados “tóxicos”, han sido los solares. Ningún favor, pues. Al contrario.

Sin la recepción de obra, la EUC no está plenamente legitimada para actuar. Por eso las prisas en dar por buena cualquier recepción, por muy infumable que sea. Y así estamos: haciéndonos cargo de reparaciones que no nos incumben y que M. Fadesa no nos resarcirá jamás, ni el ayuntamiento les obligará. Ayuntamiento al que no podemos levantarle la voz, pues la EUC es un órgano del mismo y bajo su tutela. Activar la EUC fue un error que algunos intentamos señalar en su día, a la vez que planteábamos una alternativa, pero que los promotores de aquella activación se ocuparon de acallarnos.

No he recibido la lista de asistentes a la asamblea. En la misma, D. Josu Basaras pidió que con el acta se acompañara el dato de la morosidad, dato que tampoco he recibido. Supongo que en esa información se incluirán las abultadas deudas de M. Fadesa, cuyas cifras deben ser apabullantes frente a las de la supuesta morosidad de los propietarios.

Y por la presente, que les remito por burofax, vuelvo a solicitarles que den respuesta a las cuestiones planteadas que, insisto, debería ser pública para todos los propietarios, pues a todos interesan y afectan.

Atmte