



Vaya por delante que el Partido Socialista de Valdemorillo no tiene nada en contra de los particulares, personas físicas o jurídicas, que son objeto de los convenios 10, 11, 12 y 13 que hoy se nos trae a Pleno.

Deseamos dejar esto muy claro porque no queremos que se considere lo que vamos a decir a continuación como una ofensa contra sus personas. Todo ciudadano esta en su derecho de obtener el máximo beneficio de sus propiedades por lo que nos parece legitimo que defiendan sus intereses ante el Ayuntamiento. Otra cosa es lo que el Ayuntamiento cede y a cambio de que, que es lo que a nuestro grupo y a los ciudadanos interesa.

Por abrir brecha. Nos parece curioso lo que se refiere al convenio número 10 donde la escritura de compra-venta es de 28/07/2005. Es decir una antigüedad de menos de un año, el interesado resulta ser LA CATEDRAL de NEGOCIOS SL y su representante Juan Carlos Bustamante Menéndez.

Este señor es también representante de la empresa VALINVER 2005 SL, lo que a nuestro entender es mucho representar para un solo pleno ya que esta es la empresa beneficiada por el convenio número 9.

Convenio número 10

Empezaremos por el convenio número 10 pidiendo por antelación disculpas a los ciudadanos por si nuestra explicación de los asuntos urbanísticos no fuera todo lo clara que deseamos. Para ello, intentaremos evitar todo tecnicismo que distraiga de las verdaderas cifras, lo que en definitiva nos importa.

Iremos al grano explicando a los ciudadanos lo que CATEDRAL DE NEGOCIOS tenia, tiene ahora mismo y va a tener una vez se acabe este pleno y los señores del PP y sus socios aprueben este negocio tan lucrativo para algunos, como ya veremos.

CATEDRAL DE NEGOCIOS no tenia nada hasta el 28 de Julio de 2005.

En esa fecha adquiere por una cantidad indeterminada pero no muy alta - el expediente viene con la escritura de compraventa pero sin la cantidad por la que se efectúa la transacción, que se ha borrado- una finca de 2.319,30 mts2 con una edificabilidad admitida según las normas subsidiarias vigentes de 627,50 mts2.

1

Para que nos entendamos CATEDRAL DE NEGOCIOS adquirió una parcela donde se podían edificar unifamiliares en parcelas de digamos 750 a 1.000 mts2, lo que con la cesión de viales se puede estimar en unas cuatro o cinco parcelas para construir sus correspondientes chalets con una superficie de unos 150 mts2.

Según el propio convenio y avalado por los servicios técnicos municipales lo que CATEDRAL DE NEGOCIOS SL tiene, se valora a fecha de hoy en 841,42 €/mts2. Es decir esta empresa tiene ahora mismo una propiedad valorada en 527.991,05 (algo más de 87 millones de pesetas), que es el resultante de multiplicar los metros edificables admitidos en normas subsidiarias por el valor convenido que dan los servicios técnicos municipales.

Por el arte del convenio urbanístico que Pilar López y su equipo nos trae a pleno lo que ahora mismo vale esta cantidad se convierte en lo siguiente:

Una finca de la misma superficie con una edificabilidad para vivienda en altura (dos plantas mas bajo cubierta), es decir pisos, de 3.765,00 mts2 lo que pone su valor en mercado en 3.167.946,30 €, lo que vienen siendo algo más de 527 millones de las antiguas pesetas.

CATEDRAL de NEGOCIOS multiplica exactamente por seis el valor de la finca, lo que sin duda hará muy feliz a CATEDRAL DE NEGOCIOS SL y al señor Bustamante.

Por cierto, CATEDRAL DE NEGOCIOS SL, cuya escritura de constitución no figura en el expediente pero que estamos por asegurar es una sociedad con una antigüedad que ronda el año, es una empresa cuyo objeto social principal es la enseñanza y la educación.

De urbanismo moderno y especulación urbanística pueden enseñar mucho, de lo demás no nos consta...

A cambio de este fenomenal negocio: ¿qué es lo que obtiene el Ayuntamiento, que somos todos?

La irrisoria cantidad de 353.775,04 € (algo menos de 60 millones de pesetas).

Es decir, por recalificar una finca a una empresa de nueva creación para que esta obtenga unas plusvalías en apenas un año del 300%, el Ayuntamiento "cobra" algo menos de 60 millones de las antiguas pesetas.

2

Preguntamos:

¿De verdad ustedes, concejales del Partido Popular y socios de nuevo cuño, nos traen esto a Pleno para que nosotros en serio lo aprobemos?

¿De verdad pretenden que con nuestro voto esta sociedad gane hoy 380 millones de pesetas y el Ayuntamiento "solo" 60?

¿De verdad creen que el Partido Socialista va a avalar con su voto este chanchullo con olor a pufo que nos traen a Pleno?

¿Que interés social tiene la iniciativa privada que se nos presenta por mucho que la vistan de acondicionamiento de la entrada a casco urbano?

¿Dónde pone en el convenio que nos van a ajardinar, asfaltar, alumbrar o embellecer la entrada a nuestro pueblo?

La verdad es que en ningún sitio pone nada de esto.

La realidad es tan cruda que por iniciativa pública este Ayuntamiento enriquece a un particular con un convenio tan vergonzoso como favorable para el tercero ajeno al Ayuntamiento.

Además de todo esto, si la Comunidad de Madrid - que es la única con entidad para aprobar definitivamente este convenio - no aprueba el Convenio en un plazo de 18 meses tenemos que devolver los 60 millones al particular, que los reclamara, encima con todo el derecho.

Todo lo dicho para el convenio 10 valen para el 11 y 12, pero sobre todo para el 13, número de la mala suerte para nosotros y buenisima para el interesado.

3

Convenio 11

Respecto al convenio 11 no se dan las condiciones de oportunidad y vista de una compra-venta reciente.

Los propietarios que firman el convenio lo son desde el año 2001 y adquirieron el terreno por 150.000,00 € (25 millones de las antiguas pesetas) a un tercero que ahora se estará tirando de los pelos.

Por concretar las cifras los beneficiarios del convenio adquieren en el año 2001 una finca de 2.319, 53 mts² por un valor de 150.000,00 €.

A fecha de hoy, y siempre según los cálculos de los servicios técnicos municipales, esta finca tiene un a edificabilidad de 579,88 lo que a 841,42 €/mts² dan una valoración a fecha de hoy y a estas horas de 487.922,62 € (algo mas de 81 millo).

Cuando ustedes, concejales del PP y sus socios, aprueben el convenio esta finca será apta para construir pisos y valdrá en base a su edificabilidad la cifra de 2.992.552,60 € (algo menos de 500 millo).

El Ayuntamiento cobrara algo más de 54 millones (326.908,10 €) y los particulares que suscriben el convenio habrán ganado solo con su firma la bonita cantidad de 365 millones de pesetas.

Nos duele este caso en concreto porque los beneficiarios son conocidos y queridos vecinos del pueblo aunque, todo hay que decirlo, muy poco simpatizantes de nuestras siglas. Para este caso y cualquiera parecido nos da y nos daría exactamente lo mismo porque lo que huele a "pufo" huele a "pufo" venga de la derecha o de la izquierda.

En todo caso han estado mal (o bien, según se mire) aconsejados por un conocido "mediador" que es, además, militante muy activo del PP local y conocido seguidor de todo tipo de asuntos relacionado con el suelo.

4

Convenio 12

La finca objeto el convenio tiene una superficie de 2.814,89 mts² lo que otorga una edificabilidad a fecha de hoy de 741,17 mts² para, al igual que los dos casos anteriores, vivienda unifamiliar aislada, es decir chalets unifamiliares.

Su valoración, según los mismos criterios de los servicios técnicos, es de 841,42 €/mts² con un valor estimado a fecha de hoy a esta hora de 623.635,26 € (algo menos de 104 millo).

Cuando se firme el convenio en esta finca se podrán construir 4.222,35 mts² en altura para pisos y locales lo que le da un valor automático de 3.662.769,70 € (algo menos de 600 millones de pesetas). El Ayuntamiento cobrara 392.506,60 € (algo mas de 67 millo) y el particular obtendrá una plusvalía bruta de 429 millones de pesetas.

No consta el ajardinamiento de la zona mas allá de los espacios privados, ni alumbrado, mejoras en alcantarillado, embellecimiento de la zona. No consta nada que no sean las cifras puras y duras.

5

Convenio 13:

El convenio 13 es de traca:

Con independencia a quien afecte y beneficie el asunto no tiene por donde cogerse, ya que se parte de una edificabilidad cero y una segregación sobre parcela matriz ya de por sí discutible.

A diferencia de los anteriores contempla además del aumento en la edificabilidad un cambio de uso y su expediente muestra las siguientes y evidentes deficiencias:

1/ No se acredita la segregación, que mucho nos tememos no se ha hecho.

2/ No se acredita ficha urbanística que incluya que el uso de reunión y espectáculos es compatible con vivienda.

3/ En la pagina 2 del convenio se expone una edificabilidad actual del 0,25mts/mts2 mientras que en la ficha que se propone se le otorga una edificabilidad actual según normas subsidiarias de 0 mts2 (ver ficha U.E.14)

4/ En la cláusula 5 del convenio se han hecho mal las cuentas de tal forma que donde debería figurar un pago de 902.585,16 al Ayuntamiento se refleja un pago de 902.582,82 €.

5/ Se otorga en la ficha U.E.14 una edificabilidad de 8.005,17 mts2 en una parcela de 6.157,82 para una tipología, según consta en estipulación segunda de vivienda unifamiliar compatible con uso comercial obligatorio al frente fachada, mientras que en la ficha se habla de viviendas en dos alturas más bajo cubierta.

Es imposible materialmente meter 8.005,17 mts2 de construcción en 6.157,82 mts2 de parcela con la tipología de unifamiliar aislada por lo que o la estipulación segunda esta mal o la ficha esta mal.

6/ La edificabilidad del 1,3 mts2/mts2 es un valor convenido sin tradición en normas subsidiarias del 86 por lo que ignoramos a que responde.

6

Estamos muy interesados en saber que dos firmas avalan un documento tan nefasto.

Queremos que se refleje expresamente en acta que el documento que se trae a pleno es inaceptable por su carácter chapucero, impropio de unos servicios técnicos municipales.

Por todo esto solicitamos su inmediata retirada del pleno en tanto no se subsanen los errores de bulto que contemplan.

Por concretar, las cuentas son las siguientes:

A un solar sin aprovechamiento en normas subsidiarias a día de hoy - sin valor a efectos de edificabilidad - se le otorga - si hacemos caso de la ficha y no del convenio que, como ya hemos dicho, esta mal - una edificabilidad de 8.005,17 mts2 en altura a cambio de 902.582,82 € (algo mas de 150 millones de las antiguas pesetas) y, además, se le otorga un mas que discutible cambio de uso.

Para que los vecinos se hagan una idea de este disparate la inmobiliaria de la que es propietario uno de los dos propietarios de suelo tiene a la venta un solar de 400 mts2 por 900.000,00 €.

Es decir, el señor que paga al Ayuntamiento 150 millones para la recalificación de un solar donde se le permite construir 8.005,17 mts2 vende e intermedia en su inmobiliaria un solar con una edificabilidad de 600 mts2 mas 180 mts2 bajo cubierta (780 mts2) por el mismo precio.

Esto nos da la siguiente y muy curiosa paradoja:

El mismo que vende a precio de mercado un solar a 1.323,53 €/mts2 (unas 216.000 pts/mts2) "compra" o se le recalifica o se le da, llámenlo como quieran, el metro cuadrado a 112,5 € (unas 19.000 pts).

Es decir, en el colmo de la desvergüenza consolida de inmediato un suelo finalista al mismo precio que se esta pagando el precio de metro rústico en el avance con un aprovechamiento del 0,26/mts2.

Así también hacemos todos negocios

7

En resumen, ustedes disfracen al pueblo estas operaciones como de interés social, para el acondicionamiento de la entrada del pueblo, para hacer una rotonda o para que todos los vecinos nos vayamos a Benidorm de vacaciones.

Lo traigan como lo traigan a Pleno, el resultado de estos cuatro convenios es que el Ayuntamiento obtiene unos beneficios ridículos si se ponen en relación con los 2.124.000 millones de las antiguas pesetas que obtienen cuatro particulares más o menos avisados.

Para afinar más respecto a los convenios y sus peculiares características. Apreciamos como novedoso el hecho de que se consolide a los interesados el aprovechamiento bajo cubierta.

¿Se va a hacer lo mismo con todos los trasteros que se han construido y se están construyendo y que siendo no vívideros son, de hecho viviendas? El Partido Socialista admitiría una solución consensuada al respecto porque se trata de regular lo que ahora es un hecho en el pueblo que son las buhardillas encubiertas en planta tercera.

¿Este nuevo bajo cubierta de los convenios va a estar conectado en estas nuevas edificaciones con planta segunda o van a ser independientes como hasta ahora?

¿Se ha tenido en cuenta el hecho de la puesta en mercado de más de 16.100 mts² de pisos lo que a una media de 80 mts²/UD nos da un resultado de unos 200 pisos con un incremento a tres años vista de la población en unos 600 nuevos habitantes ?.

¿Hay algún estudio serio del impacto que tendrá para la economía local de la puesta en el mercado de unos 3.350 mts² de edificación comercial?

¿Se van a firmar más convenios de esta naturaleza para que, aunque sea con nuestro voto en contra, más particulares, empresas y, por que no, urbanizaciones obtengan pingües beneficios a costa de la manga ancha de este Ayuntamiento?

Entendemos que para bien o para mal, los criterios que valen para unos, han de valer para otros por lo que animamos a presentar convenios, aunque cuenten de entrada con nuestro voto desfavorable si no hay muchísimas más contrapartidas.

¿Por que el convenio que proviene de suelo comercial, el que afecta al entorno de la Fabrica de Harinas, edificio singular ahora restaurante, es el que final y paradójicamente tiene previsto menos porcentaje comercial , apenas un 10 % frente al 15,20 ó 58% de los otros ?

8

¿Se va a permitir subir hasta 8 metros la altura a alero como esta ocurriendo cada vez con más frecuencia en el casco urbano de Valdemorillo sin que el Ayuntamiento haga nada?

Al hilo de lo anterior ¿se va a permitir que la buhardilla sea en la practica una tercera planta, como esta ocurriendo con algunos edificios que se están construyendo en Valdemorillo?

¿Hasta cuando el Urbanismo en Valdemorillo va a ser la cosa discrecional, ineficaz, arbitraria, permisiva con algunos y perseguidora con otros que es ahora la promoción y construcción en nuestro pueblo?

¿Hasta cuando nuestro pueblo va a ser el cachondeo de toda la sierra y el patio de monipodio de los amigos del PP?

¿Son ustedes conscientes del daño que hacen estas operaciones al mercado inmobiliario local en general, por mucho que beneficien a algunos agentes de este mercado inmobiliario?

¿Han valorado las distorsiones de todo tipo que esto genera en un mercado tan cerrado y los perjuicios para las empresas ya radicadas que van a competir, ya compiten, en desventaja con las promotoras "amigas" del PP.?

¿Sabén en que afecta todo esto a los vecinos, al albañil, al fontanero, al pintor, vecino de nuestro pueblo?

¿Han elaborado algún estudio a corto, medio o largo plazo del impacto de las actuaciones urbanísticas que están llevando a cabo en Valdemorillo más allá del criterio de unos servicios técnicos insuficientes y mal dotados y su propia prisa por cubrir los presupuestos más allá de lo razonable?

En definitiva, cuando la prisa, la discrecionalidad urbanística y los negocios públicos se confunden con los privados pasa lo que esta pasando y ya tenemos el ejemplo de Marbella y, mucho nos tememos, que va a pasar más, si nadie lo remedia.

Cerrar ventana