



---

EXPEDIENTE: SOLICITUD PRESENTADA POR LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN "LOS COTOS DE MONTERREY" PARA QUE EL AYUNTAMIENTO DE VENTURADA ASUMA LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LOS ELEMENTOS DEMANIALES DEL ÁMBITO DE LA ENTIDAD Y SU POSTERIOR DISOLUCIÓN.

#### INFORME DE SECRETARÍA-INTERVENCIÓN CON PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

ASUNTO: CAPACIDAD ECONÓMICA DEL AYUNTAMIENTO DE VENTURADA PARA ASUMIR LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LOS ELEMENTOS DEMANIALES DEL ÁMBITO DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN "LOS COTOS DE MONTERREY". INFORME DE SOSTENIBILIDAD FINANCIERA. VIABILIDAD DE LA DISOLUCIÓN DE LA ENTIDAD SOLICITADA.

#### ANTECEDENTES

Vista la notificación del acuerdo adoptado por la Asamblea General de la EUC "Los Cotos de Monterrey", en adelante, Entidad, en sesión celebrada el 8 de abril de 2018, notificada a este Ayuntamiento el pasado día 12 de abril de 2018, con nº de RE 2381/2018, se dio traslado a la Secretaría Municipal a los efectos previstos en los artículos 70 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, mediante Providencia de la Alcaldía de fecha 20 de abril de 2018.

Realizado el trámite de subsanación de la solicitud y emitidos los informes de Secretaría-Intervención que obran en el procedimiento, se incoan dos procedimientos diferenciados a tenor de las solicitudes planteadas, a saber:

1º Que el Ayuntamiento asuma el mantenimiento y conservación de los elementos demaniales de la Urbanización y posteriormente apruebe la disolución de la Entidad Urbanística de Conservación.

2º Que por el Ayuntamiento se reconozca la existencia de la recepción expresa de la totalidad de la urbanización o, en su caso, su recepción tácita.

Se han emitido los informes técnicos y jurídicos que obran en el procedimiento y elevado consulta sobre determinadas cuestiones a la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Sin perjuicio de los términos en los que se resuelva por la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid la consulta planteada por la Alcaldía, y analizada con resultado favorable en el informe de Secretaría-Intervención de fecha 25 de junio de 2018 la capacidad económica del Ayuntamiento para hacer frente a los costes de mantenimiento de los viales y espacios verdes cedidos mediante escritura pública en el año 1989, procede cuantificar el impacto que en el presupuesto municipal tendría la asunción de las obligaciones de conservación señaladas, a fin de determinar las medidas que sea necesario implementar para garantizar el cumplimiento de las reglas fiscales, medidas que deberán definirse y aprobarse por la Corporación, como se señalaba en citado informe, con anterioridad a la adopción de acuerdo alguno dirigido a la disolución de la Entidad, en su caso, en cumplimiento de los principios consagrados en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

Constan en esta Secretaría-Intervención, lo expedientes tramitados en los últimos ejercicios para subvencionar a la EUC, en cumplimiento de las previsiones del artículo 136 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del suelo de la Comunidad de Madrid.

Se ha culminado el procedimiento de modificación de los Estatutos para la separación de la Entidad de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización y la reactivación de esta última. Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de Venturada en sesión celebrada el 15 de marzo de 2018 (BOCM Nº 82, de 6 de abril de 2018).



Consta el Informe de esta Secretaría-Intervención de viabilidad en términos de sostenibilidad económica de la actuación del proyecto de asfaltado incluido en el Programa de Inversión Regional de la Comunidad de Madrid, que contempla la renovación del 76 % del viario existente en la urbanización.

Consta el Informe de viabilidad posterior emitido por los servicios técnicos municipales del proyecto de renovación del alumbrado público incluido en el Programa de Inversión Regional de la Comunidad de Madrid, que contempla la renovación de la totalidad del existente en la urbanización.

#### LEGISLACIÓN APLICABLE

- Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.
- Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

En virtud de lo establecido en los artículos 173 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, y 3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional

#### INFORME

##### **Primero: Capacidad económica del Ayuntamiento para hacer frente a los costes de mantenimiento de los viales y espacios verdes de titularidad municipal en el ámbito de la urbanización.**

Como se ha señalado en el informe de Secretaría-Intervención de fecha 25 de junio de 2018:

*"2º. Existencia de recursos municipales. El análisis de la capacidad económica del Ayuntamiento de Venturada para asumir el mantenimiento y conservación de los viales y espacios públicos de la urbanización "Los Cotos de Monterrey", debe partir, necesariamente, del margen del que pueda disponer la Corporación para la obtención de mayores ingresos y/o reducción de gastos que permitan afrontar el incremento de obligaciones sin poner en riesgo el cumplimiento de las reglas fiscales y la sostenibilidad financiera de la Entidad Local.*

*Toda vez que en los últimos ejercicios se han adoptado medidas de disminución de la presión fiscal (reducción del tipo del Impuesto de Bienes Inmuebles, supresión de la tasa del servicio de recogida de residuos sólidos), se han establecido beneficios fiscales tanto en diferentes tributos (IBI, IVTNU, IMVTM) como en ingresos de derecho público no tributarios (precios públicos) y se han implantado y ampliado servicios distintos de los contemplados como obligatorios en el artículo 26 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, debemos concluir que el Ayuntamiento de Venturada cuenta, claramente, con capacidad económica para asumir la conservación y mantenimiento de viales y espacios verdes de la urbanización "Los Cotos de Monterrey".*

##### **Segundo: Cuantificación del coste anual de los servicios de mantenimiento de viales y espacios verdes.**

La previsión presupuestaria que el Ayuntamiento de Venturada contempla desde la creación de la EUC para el sostenimiento de los gastos de mantenimiento asumidos por la misma, tiene naturaleza de subvención en cumplimiento de la obligación de subvencionar a las EUC impuesta en el artículo 136.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, cuando su existencia derive del planeamiento urbanístico.



---

La falta de desarrollo reglamentario de esta previsión en la legislación autonómica, implica que la mera previsión presupuestaria resultara suficiente para entender cumplida la obligación, habiendo evolucionado la aportación del Ayuntamiento de Venturada a la EUC "Los Cotos de Monterrey", en adelante EUC, en los últimos ejercicios desde una previsión anual de 30.000,00 euros hasta la previsión de 70.000,00 euros en el ejercicio 2018.

Por ello, habiéndose requerido a la EUC la justificación de los gastos realizados en cumplimiento de las obligaciones de conservación, en los términos previstos en las Bases de Ejecución del Presupuesto del Ayuntamiento para cada ejercicio y en la legislación subvencional, los datos aportados a estos procedimientos, pueden constituir una primera aproximación al coste que asumirán las cuentas municipales, en su caso.

Tomamos por ello como referencia el apartado CUARTO del último informe de comprobación emitido por esta Secretaría-Intervención (subvención del ejercicio 2017):

*"CUARTO: DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA PRESENTADA. RELEVANCIA DEL COSTE DE MANTENIMIENTO DE ESPACIOS PÚBLICOS EN EL COSTE TOTAL DEL PRESUPUESTO DE GASTOS DE LA EUCC.*

*En el Presupuesto de la EUC para 2017, se ha contemplado la modificación de los Estatutos, actualmente en trámite, que pretende reactivar la Comunidad de Propietarios, subsumida en la práctica en el propia Entidad como se ha venido señalando en informes precedentes.*

*Analizando los presupuestos separados que han sido aprobados para el presente ejercicio, se siguen observando gastos relacionados con elementos comunes de la Comunidad de Propietarios, incluidos en el presupuesto de la EUC. Así por ejemplo, los de "mantenimiento de aguas fecales" (infraestructura no cedida al Ayuntamiento y perteneciente por tanto a los elementos comunes de la comunidad de propietarios), el servicio de Conserjería o el gasto en "atenciones sociales". En la documentación justificativa que acompaña a la solicitud de pago de la subvención, se ha incluido, de forma improcedente como se ha señalado, un importe de 9.437,30 € correspondiente a "saneamiento"*

*De la documentación justificativa de la subvención presentada, a saber, cuenta justificativa simplificada (art. 75 RD 887/2006) y estimación de los costes asumidos por la EUCC en el mantenimiento de las zonas públicas ubicadas en la urbanización, se deduce que, el grueso de los ingresos del presupuesto de la citada entidad para 2017 que asciende a 570.200,00 euros (de forma separada del presupuesto de la Comunidad como hemos visto), lo constituyen las cuotas de conservación por importe de 527.500,00 euros (92,51 %), seguido de "ingresos varios" por importe de 40.500,00 euros (7,10 %) dentro de los cuales se integra la "aportación municipal" de 30.000,00 euros, coincidente con la prevista en los presupuestos del Ayuntamiento.*

*Como establece la normativa reguladora que se viene citando y la propia naturaleza de las EUC, el grueso de sus ingresos y, en cualquier caso, los que se perciban en concepto de cuotas de urbanización y subvenciones del Ayuntamiento, tendrían que financiar los servicios asumidos por la Entidad en sustitución de la Entidad Local de la que dependa.*

*Sin embargo, los ingresos previstos en el presupuesto citado por las cuotas de conservación (527.500,00 €) supera en mucho la estimación anual de costes de mantenimiento de espacios públicos (122.458,80 €), conforme a la cuenta justificativa presentada (excluidos los gastos de saneamiento).*

*En definitiva, en los presupuestos de 2017 en los que se separan los de la EUC de los de la Comunidad de Propietarios que pretende reactivarse, la suma de ingresos que deberían financiar los servicios públicos (cuotas de conservación + subvenciones del Ayuntamiento) excede en mucho el coste estimado de los mismos, lo que nos llevaría a la conclusión de que no es posible el otorgamiento de subvención alguna por la prohibición establecida en la Ley General de Subvenciones (art. 19.3).*

*No obstante, como se ha venido poniendo de manifiesto por esta Intervención y en el Dictamen urbanístico encargado en el año 2011 por la propia Entidad a un gabinete jurídico especializado en la materia (Manga Abogados), la confusión entre la Entidad Urbanística de Conservación "Los Cotos de Monterrey" y la Comunidad de Propietarios de la urbanización, motivada por los propios Estatutos de la entidad, que ha llevado en la práctica a subsumir a la Comunidad en la Entidad, explican esta incongruencia cuya causa no es*



otra que, bajo la denominación "cuotas de conservación", se están recaudando no sólo estas cuotas sino también (y proporcionalmente en un porcentaje mucho mayor) cuotas de la comunidad de propietarios.

No es preciso abundar aquí en las consecuencias de esta confusión, que se ha puesto claramente de manifiesto en reiterados informes, tales como aplicar el derecho administrativo y las potestades que conlleva (vía de apremio, entre otras), a actividades privadas que nada tienen que ver con el interés público que justifica la existencia de la Entidad, o las patrimoniales (la Entidades tienen personalidad jurídica y pueden por ello ostentar la titularidad de bienes, en tanto que las Comunidades de Propietarios no).

Por todo ello, la EUC ha iniciado el procedimiento para la modificación de sus Estatutos, la reactivación de la Comunidad de Propietarios y, en su caso, la escisión del patrimonio, con transmisión de la totalidad de los inmuebles que constituyan elementos comunes a la Comunidad."

Como se ha señalado en los antecedentes del presente informe, se ha culminado el procedimiento de modificación estatutaria, con separación de la EUC de la Comunidad de Propietarios de la urbanización.

A la vista del presupuesto aprobado por la EUC para el año 2018, en el que sólo se contemplan costes de mantenimiento de los dos primeros semestres, analizaremos los gastos justificados en el último ejercicio 2017, por referirse a un año completo. Se adjunta al presente informe como Anexo la comparativa de gastos y de ingresos – presupuesto real 2017, aportada por la referida Entidad:

- Gastos de personal: 309.668,98 x 43 % (dedicación a zonas públicas según justificación)= **133.157,66 €**
- Gastos en viales: **1.605,00 €**
- Reparaciones electricidad: **3.248,82 €**
- Reparaciones y obras: 16.413,54 € x 43 % (dedicación a zonas públicas según justificación)= **7.057,81 €**
- Vehículos: 19.811,49 € x 43 % (dedicación a zonas públicas según justificación)= **8.518,94 €**
- Maquinaria y herramientas: 18.460,76 € x 43 % (dedicación a zonas públicas según justificación)= **7.938,13 €**
- Seguros: 4.602,03 € x 43 % (dedicación a zonas públicas según justificación)= **1.978,86 €**
- Consumo agua: **11.373,09 €**

Del desglose de los gastos aportados por la EUC, se deduce que el coste de mantenimiento de viales y espacios verdes asumido **durante el año 2017 por la misma ha ascendido a 174.878,21 €.**

No obstante, considerando los medios y organización del Ayuntamiento de Venturada, estos costes no son directamente extrapolables a la Entidad Local, máxime cuando ésta cuenta con una cuadrilla de personal municipal de obras y mantenimiento especializada y maquinaria de adquisición reciente y de alta eficacia destinada a la limpieza y acondicionamiento de los espacios públicos.

Igualmente, las inversiones aprobadas por el Ayuntamiento para su ejecución dentro del Programa de Inversión Regional 2016-2019 (asfaltado y eficiencia energética) van a implicar la renovación de la mayor parte del viario de la urbanización (76%) y de la totalidad del alumbrado público, por lo que, a medio plazo y durante el período de amortización de la inversión, los costes de mantenimiento se verán considerablemente reducidos.

Por todo ello se estima que los gastos a afrontar por el Ayuntamiento de Venturada, serán principalmente los del refuerzo necesario del personal de mantenimiento, en su caso, y el coste de los suministros que hasta el momento ha venido asumiendo la EUC (agua de riego) y que ha ascendido a 11.373,09 € en el año 2017, resultando irrelevante en aplicación de los principios contables de prudencia e importancia relativa, el coste que pueda llegar a asumirse en adquisición de materiales y costes de reparación, tanto por las razones expuestas relativas a las inversiones de renovación previstas, como por el mínimo coste que ha venido asumiendo la EUC en estos capítulos, lo que evidencia que, en los trabajos de colaboración que el Ayuntamiento ha venido desarrollando y de los que se ha informado al Pleno por la Concejalía Delegada de Obras, se han asumido con cargo al presupuesto municipal la mayor parte del coste de estos suministros. Y con independencia de la procedencia de estas actuaciones por parte de la Alcaldía o Concejalía Delegada, a los efectos del impacto económico que la disolución de la EUC pueda tener en las cuentas municipales, la realidad es que el Presupuesto municipal ya viene soportando estos costes.



No obstante, para la contratación de nuevo personal habrán de tenerse en cuenta, además de las limitaciones impuestas por la Ley de Presupuestos Generales del Estado, las diferentes opciones de ejecución del presupuesto de gastos en la aplicación de los recursos disponibles. Y ello porque, utilizándose habitualmente la cuadrilla municipal como medio propio para la ejecución de los proyectos de inversión, destinar estos recursos humanos exclusiva o, al menos, prioritariamente en la planificación de los trabajos, a las tareas de mantenimiento, justificaría la ejecución de las obras por contrata, sin resultar necesaria la contratación de nuevo personal estructural de plantilla, sin perjuicio de las contrataciones temporales de refuerzo que pudieran resultar imprescindibles. Este planteamiento haría innecesaria la adopción de medidas extraordinarias para garantizar la sostenibilidad financiera de la Entidad Local, limitándose el capítulo de inversiones del presupuesto anual, a la disponibilidad de cobertura financiera con arreglo a los presupuestos de ejecución por contrata de los diferentes proyectos. En otro caso, correspondería a los servicios técnicos en colaboración con los servicios de mantenimiento, estimar el refuerzo de personal necesario para la ejecución de los trabajos de conservación, con la consiguiente propuesta de modificación de la Plantilla y de la Relación de Puestos de Trabajo.

En definitiva, considerando que el Ayuntamiento de Venturada cuenta con una consignación presupuestaria en el año 2018 de 70.000,00 € para subvencionar a la EUC, de los cuales se ha procedido al reconocimiento de la obligación por importe de 35.000,00 € a la vista de la justificación presentada correspondiente al primer semestre, el crédito disponible se considera suficiente y adecuado, previo expediente de modificación de créditos por transferencia, para asumir los costes de mantenimiento del resto del ejercicio, pudiendo incluso, en función de la elección del sistema de gestión de los recursos disponibles, reducirse en próximos ejercicios el coste que para el Ayuntamiento viene representando la obligación de subvencionar a la EUC.

**Por todo ello procede concluir que, existiendo capacidad económica por el Ayuntamiento para hacerse cargo de las obligaciones de mantenimiento de los viales y espacios verdes cedidos, y analizados los costes y los medios disponibles, no se pone en riesgo la capacidad de la Hacienda Local para financiar compromisos de gasto presentes y futuros dentro de los límites de déficit, deuda pública y morosidad de deuda comercial conforme a lo establecido en esta Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, la normativa sobre morosidad y en la normativa europea, sin perjuicio de la adopción de las medidas que sea necesario implementar para garantizar el cumplimiento de los objetivos de estabilidad presupuestaria y regla de gasto, medidas que deberán definirse y aprobarse en el preceptivo Plan Económico Financiero que el Pleno de la Corporación debe aprobar para el período 2018-2019, en cumplimiento de los principios consagrados en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera y a la vista del resultado de la liquidación del ejercicio 2017.**

No obstante, es preciso hacer una serie de consideraciones relativas a la viabilidad de la disolución de la EUC, estando pendientes de cesión las infraestructuras internas de abastecimiento de agua y de alcantarillado de la urbanización, y ello a la vista de la nueva redacción dada al artículo 53 los Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación, recientemente modificados, que a continuación se transcribe:

Art. 53. Disolución.—1. La Entidad se disolverá:

- A. Por asumir la Administración actuante, u otro Ente urbanístico, la conservación de las instalaciones e infraestructuras localizados en suelo de dominio y uso público en el ámbito de la Entidad y los elementos demaniales del ámbito de la Entidad.
- B. Por prescripción legal.
- C. Por mandato judicial.

Considerando que, a pesar de haberse añadido en la causa recogida en el apartado A la expresión *“la conservación de las instalaciones e infraestructuras localizados en suelo de dominio y uso público en el ámbito de la Entidad”* previsión que en los anteriores estatutos se limitaba a los elementos demaniales, esta nueva previsión no excluye, a juicio de la funcionaria que suscribe, la posibilidad de entender cumplidos los requisitos exigidos para la disolución, si atendemos a que la nueva red de abastecimiento de agua (cuyo trazado, ahora sí, discurre por terrenos de dominio y uso público), está próxima a finalizarse y que en cumplimiento de las previsiones del Convenio suscrito entre la Urbanización, el Ayuntamiento de Venturada y el Canal de Isabel II, quedará recepcionada por la Administración Actuante e incorporada a la red municipal



VenTURADA

---

cuya gestión tiene encomendada el Canal de Isabel II, una vez se preste por este organismo la conformidad técnica a las mismas.

Igualmente, considerando que la red interna de alcantarillado y saneamiento de la urbanización, no discurre por terrenos de dominio público y sigue siendo, a criterio de esta funcionaria, de titularidad de la urbanización (como elemento común de la comunidad de propietarios recientemente reactivada), no estando prevista su renovación mediante el mismo instrumento (Convenio) utilizado para la renovación de la red de abastecimiento de agua para poder ser incluida en la red municipal cuya gestión tiene encomendada el Canal de Isabel II, nada impide la disolución de la EUC, cuyas obligaciones de mantenimiento sobre los viales y zonas verdes cedidos se han acreditado, no estando justificado el mantenimiento de su existencia en base a la futura recepción de una infraestructura cuya renovación, en su caso, implicará la asunción de su gestión, y por lo tanto de su conservación, por el organismo autonómico que, en su momento, ostente la encomienda.

Considerando que, aunque no se cumplan la totalidad de los requisitos exigibles según la jurisprudencia, y **siempre y cuando la consulta elevada a la Dirección General de Administración Local de la Comunidad de Madrid, organismo que tienen encomendado el apoyo técnico a los municipios en virtud de lo previsto en el artículo 36 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, se resuelva a favor de la viabilidad de la disolución** de la Entidad Urbanística de Conservación "Los Cotos de Monterrey", se informa favorablemente la adopción por el Pleno de los siguientes acuerdos:

Primero: Asumir, a solicitud de la Entidad Urbanística de Conservación "Los Cotos de Monterrey", la obligación de conservación de los viales y zonas verdes que fueron objeto de cesión al Ayuntamiento de Venturada mediante escritura de fecha 31 de marzo de 1989, otorgada ante el notario de Madrid, D. José María de Prada González, con el número mil ciento cuarenta y seis de su protocolo y que constituyen los bienes demaniales del ámbito de la urbanización, con motivación en las previsiones del artículo 67 del RD 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación y en los informes técnicos y jurídicos emitidos que obran en el procedimiento.

Para la recepción por el Ayuntamiento de las redes internas de abastecimiento de agua y de alcantarillado de la urbanización, será necesaria su renovación con un trazado que discurra por terrenos de dominio público para su integración en las infraestructuras municipales y con cumplimiento de las especificaciones técnicas del Canal de Isabel II u organismo autonómico que tenga, en su caso, encomendada la gestión de las redes del municipio.

Segundo: Iniciar, a solicitud de la Entidad Urbanística de Conservación "Los Cotos de Monterrey", y de conformidad con lo previsto en el artículo 53 de los Estatutos en vigor (BOCM Nº 82, de 6 de abril de 2018) el procedimiento de disolución de la Entidad, aprobada previamente por la Asamblea General de la misma en sesión celebrada el 8 de abril de 2018. El acuerdo del Pleno de la Corporación dando inicio al procedimiento, se publicará en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en uno de los periódicos de mayor difusión de esta. Durante el plazo de treinta días hábiles, contados desde la última de las publicaciones aludidas podrán formularse alegaciones ante la Administración actuante; y, transcurrido dicho plazo, se dictará resolución motivada aprobando o denegando la disolución de la Entidad, con el mismo trámite de publicidad.

Es cuanto tengo el honor de informar en términos de asesoramiento, sin perjuicio de informe mejor fundado en Derecho y, en particular, las consultas que se puedan solicitar a otros organismos públicos, en los términos señalados.

Venturada, a 24 de julio de 2018.  
La Secretaria-Interventora

Marta Sánchez Escorial