



EUCC EL BOSQUE
C. BIDASOA 3
VILLAVICIOSA DE ODÓN
MADRID 28670

Notificación

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de noviembre de 2025, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Medida Cautelar: Intervención provisional de la gestión de la Entidad Urbanística de Conservación El Bosque.

"JUSTIFICACIÓN DE LA URGENCIA.- La presente propuesta se presenta por el procedimiento de urgencia en atención a la concurrencia de circunstancias sobrevenidas que requieren una actuación inmediata por parte de la Corporación.

El día 17 de noviembre se ha recibido un escrito de la empresa GÓMEZ GROUP METERING S.L., encargada de la lectura y control de contadores de abastecimiento de agua en la urbanización El Bosque, en el que se pone de manifiesto una situación de gravedad que afecta directamente a la gestión del servicio público prestado por la Entidad Urbanística de Conservación, lo que se adiciona al resultado de la auditoría financiera realizada a la Entidad por la mercantil MOORE IBÉRICA DE AUDITORÍA, S.L.P.

A estas circunstancias se suma la reiterada desobediencia de la Entidad Urbanística El Bosque a los requerimientos del órgano municipal de control, así como la convocatoria de una Asamblea General sin la autorización del Ayuntamiento el día 19 de noviembre, que tuvo que anularse por el Ayuntamiento el día 20 de noviembre.

La gravedad y urgencia de los hechos descritos hacen necesario adoptar medidas cautelares, con el fin de asegurar la continuidad y legalidad del servicio, evitar perjuicios económicos y administrativos, y garantizar la seguridad de las personas y el correcto funcionamiento de los servicios públicos municipales.

Por todo ello, se considera plenamente justificada la tramitación de la presente propuesta por el procedimiento de urgencia, al concurrir razones de interés público que exigen una decisión inmediata del Pleno.

PRIMERO. - Mediante Providencia de Alcaldía de 30 de octubre de 2024, por las razones que expone y que se tienen por reproducidas, se acordó la incoación del procedimiento de disolución de la Entidad Urbanística de Conservación El Bosque, por considerar que se había cumplido el objeto y finalidad que motivaron su creación. Igualmente disponía la realización de las necesarias para que el Ayuntamiento asumiera la conservación y mantenimiento de los bienes y elementos de titularidad municipal con efectos del día 1 de enero de 2026, encomendando a la Concejalía de Entidades Urbanísticas su coordinación.

Tras la apertura de un plazo de 30 días hábiles para la formulación de alegaciones a contar desde el siguiente a la publicación en el BOCM con fecha 29 de enero de 2025, emitiéndose informe jurídico a la vista de su contenido con fecha 27 de mayo de 2025.

DOCUMENTO

PAC Documento solicitado (con firma): NOT- EUC EL BOSQUE.
APROBACIÓN PLENO MEDIDA CAUTELAR INTERVENCIÓN PROVISIONAL EUC EL BOSQUE

OTROS DATOS

Código para validación: **JAC3M-QZTCZ-03NG3**

Fecha de emisión: 26 de Noviembre de 2025 a las 13:33:19

Página 2 de 13

IDENTIFICADORES

Número de Anotación de Salida: **11351**, Fecha de Salida: **26/11/2025**
13:33:00

FIRMAS

El documento ha sido firmado por:

1.- ENTIDADES URBANÍSTICAS - INGENIERO/A CIVIL del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón. Firmado 26/11/2025 13:10

ESTADO

FIRMADO

En dicho informe, de manera sucinta, en cuanto a las actuaciones de conservación que venía desarrollando la Entidad, se señalaba lo siguiente:

[....]

Tal y como la propia EUC señala, en virtud del convenio suscrito en 1992 se pactó un cronograma de asunción de servicios por el Ayuntamiento, debiendo asumir en 1994 los siguientes:

Servicio de mantenimiento de zonas ajardinadas

Servicio de mantenimiento de la red de alumbrado público, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el pliego general que se apruebe por el Ayuntamiento para la recepción de estas redes

Colaboración en el asfaltado y conservación de viales de mutuo acuerdo y valorando las disponibilidades presupuestarias

Servicio de señalización vertical y horizontal

Por circunstancias que se desconocen, ni el Ayuntamiento ni la EUC completaron este programa de asunción de servicios, por lo que, en 2025, 31 años después, el Ayuntamiento ha considerado que procede su prestación, con efectos de 1 de enero de 2026. Para esa fecha el Ayuntamiento habrá tenido que realizar las actuaciones necesarias para que puedan desarrollarse, pues en otro caso, se estaría incumpliendo la obligación de prestar los servicios mínimos obligatorios contemplados en el artículo 26 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

Por ello, las referencias al convenio de 1992 resultan improcedentes, pues como acertadamente manifiesta la propia EUC, éste perdió sus efectos en virtud de la previsión contenida en la Disposición Adicional Octava de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, al no haberse adaptado a las previsiones de la Ley en el plazo de 4 años desde su entrada en vigor.

Así en la resolución de inicio se señala que la urbanización El Bosque ha sido objeto de actuaciones de urbanización y asfaltado de ejecución municipal y que en el contrato en proceso licitación, las actuaciones previstas en la urbanización suponen un gran porcentaje de su valor estimado, lo que no ha sido desvirtuado en el escrito de alegaciones.

En cuanto al mantenimiento de la red de alumbrado, se especifica que el Ayuntamiento está en proceso de preparación de un contrato de concesión de obra pública para la sustitución de dicho sistema por otro de tecnología LED y que, deberá estar en vigor a 1 de enero de 2026.

Solo así se podría eximir la Administración a la EUC acto de recepción de las instalaciones que únicamente podrá producirse si esta se ha conservado adecuadamente, careciendo de sentido si dicha instalación pretende surtirse en su totalidad.

Por tanto a juicio de quien suscribe solo procederá la disolución, (i) previa comprobación de la instalación y recepción municipal, en caso de mantenerse la infraestructura, y si bien no consta que por la Concejalía competente se haya tramitado un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística o sancionador por incumplimiento de las obligaciones de conservación de la red de alumbrado y por ello puede presumirse su correcta conservación, la comprobación debe realizarse en todo caso; o (ii) previa licitación del contrato al que se hacía referencia en la resolución de incoación para la sustitución por tecnología LED, en cuyo caso, a juicio de quien suscribe, no tendría sentido la recepción de unas instalaciones que van a sustituirse en su totalidad. En todo caso la Administración debe tener la certeza de que el servicio se podrá prestar con efectos del 1 de enero de 2026.

Esta consideración se hace extensiva a la señalización vertical y horizontal de la urbanización.

[.....]



El escrito de alegaciones incide mayoritariamente en las consecuencias de la disolución de la EUC en el contrato de gestión de servicio de abastecimiento de agua potable en régimen de concesión.

Tal y como se indicaba en la resolución de incoación del procedimiento, la entidad urbanística de conservación resultó adjudicataria de un contrato de gestión de servicio público de abastecimiento de agua de la urbanización El Bosque, por acuerdo del Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 3 de mayo de 1995, formalizándose el 14 de julio del mismo año.

Manifestado lo anterior, en cuanto a las alegaciones presentadas, a juicio de quien suscribe, procedería su desestimación.

[....]

En cuanto a la propuesta relativa a que el Ayuntamiento asuma el resto de servicios públicos "dejando simplemente a la actual Entidad con el objeto de la pertinente prestación del servicio hasta al menos el año 2045" procede señalar que la propuesta no es una alegación y, aunque resulte paradójico que una entidad de conservación no realice ninguna actividad de conservación, dicha posibilidad no es contraria al ordenamiento jurídico, en la línea de la doctrina establecida por la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 5ª, Sentencia 535/2022 de 5 May. 2022, Rec. 3646/2021, que viene a matizar la jurisprudencia plenamente consolidada por la que se consideraba que las entidades urbanísticas únicamente podían conservar la urbanización, pero no prestar servicios, ni contribuir a los gastos derivados de los consumos necesarios para el correcto funcionamiento de sus infraestructuras.

Tal posibilidad sería de hecho menos gravosa tanto para la EUC como para el Ayuntamiento, considerando la carga administrativa derivada de un procedimiento de disolución y conservación, siempre complejo.

No obstante, esta es una decisión discrecional que corresponderá adoptar al órgano competente para la resolución del procedimiento, acordando en tal caso el desistimiento de su tramitación e iniciándose un procedimiento convencional para asumir los servicios y para adaptar los vigentes estatutos de la Entidad.

[....]

Respecto a la alegación relativa al mantenimiento de las zonas verdes, no alcanza a entenderse su fundamento. El Ayuntamiento no ha cuestionado la competencia municipal y corresponde a los Servicios técnicos de la Concejalía de Medio Ambiente determinar la forma de prestación de dicho servicio, bien en virtud de modificación de los contratos existentes de resultar factible bien mediante la licitación de un nuevo, a tenor de las previsiones contenidas en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre.

No obstante, es necesario que por el o los servicios responsables, se emita informe valorando esta circunstancia, que excede de ser una cuestión estrictamente jurídica. Igualmente, en mi opinión, sería conveniente la emisión de un informe de la Intervención Municipal, para determinar el impacto económico de la asunción de los servicios pendientes en el presupuesto municipal.

La misma consideración se realiza en relación con el resto de los servicios prestados por la EUC de manera que se garantice que en la fecha de efectos de la disolución, los servicios puedan prestarse sin solución de continuidad y con pleno respeto al ordenamiento jurídico. En todo caso, sería necesario tener completadas las auditorías contratadas para conocer la situación jurídico-económica de la entidad con carácter previo al acuerdo de disolución.

[....]

SEGUNDO. - Con fecha 16 de septiembre de 2025 (RE-14746), la Entidad Urbanística, por medio de su representante, presenta escrito solicitando la declaración expresa de caducidad del expediente de disolución, al amparo de los artículos 21.1 y 88.5 LPAC. En el escrito se indica

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha reiterado que la falta de contestación a las alegaciones constituye un defecto esencial de procedimiento, que podría dar nulidad a las actuaciones por indefensión de la parte interesada, en el caso de que habiéndose resuelto el procedimiento por parte del Ayuntamiento (que no es el



caso) este resolviese en el marco del mismo la estimación o desestimación total o parcial de las mismas, tal y como se señala en las Sentencias de 14 de junio de 2012, Recurso 2700/2010, y la Sentencia de 19 de abril de 2007, Recurso 11689/2003.

Se han buscado las Sentencias del Alto Tribunal aludidas para su contraste en distintas bases de datos – incluida CENDOJ- sin resultados, por lo que no se puede valorar y las sentencias del Tribunal Constitucional aludidas, por una supuesta vulneración del artículo 24CE, no tienen relación alguna con la caducidad alegada.

El artículo 21.1 LPAC señala:

1. La Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación.

En los casos de prescripción, renuncia del derecho, caducidad del procedimiento o desistimiento de la solicitud, así como de desaparición sobrevenida del objeto del procedimiento, la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables.

Se exceptúan de la obligación a que se refiere el párrafo primero, los supuestos de terminación del procedimiento por pacto o convenio, así como los procedimientos relativos al ejercicio de derechos sometidos únicamente al deber de declaración responsable o comunicación a la Administración.

No obstante, hay que hacer referencia a la previsión contenida en el artículo LPAC, relativo a la falta de resolución expresa en procedimientos iniciados de oficio.

1. En los procedimientos iniciados de oficio, el vencimiento del plazo máximo establecido sin que se haya dictado y notificado resolución expresa no exime a la Administración del cumplimiento de la obligación legal de resolver, produciendo los siguientes efectos:

a) En el caso de procedimientos de los que pudiera derivarse el reconocimiento o, en su caso, la constitución de derechos u otras situaciones jurídicas favorables, los interesados que hubieren comparecido podrán entender desestimadas sus pretensiones por silencio administrativo.

b) En los procedimientos en que la Administración ejerce potestades sancionadoras o, en general, de intervención, susceptibles de producir efectos desfavorables o de gravamen, se producirá la caducidad. En estos casos, la resolución que declare la caducidad ordenará el archivo de las actuaciones, con los efectos previstos en el artículo 95.

2. En los supuestos en los que el procedimiento se hubiera paralizado por causa imputable al interesado, se interrumpirá el cómputo del plazo para resolver y notificar la resolución.

La interesada hace referencia a la existencia de caducidad del procedimiento, aludiendo igualmente al informe de auditoría que debía ser incorporado al expediente, pero no justifica ni siquiera apunta, los motivos por los que concurre la causa de caducidad del procedimiento ni tampoco justifica cuales serían los efectos desfavorables para la Entidad si los servicios señalados fueran asumidos por el Ayuntamiento, eximiéndoles del pago de las cuotas de conservación de la urbanización a su miembros.

TERCERO. - El Ayuntamiento a los efectos de valorar la situación técnica y económica de la Entidad procedería a realizar una auditoría, cuyo resultado formaría parte del expediente. En este sentido, contratado el informe de auditoría a la mercantil Moore Ibérica de Auditoría, S.L.P., con fecha 3 de septiembre de 2025 (RE-13993) presentó informe denominado INFORME DE REVISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE "E.U.C.C. EL BOSQUE" cuyas conclusiones, transcritas literalmente, son las siguientes:

Sobre la base del alcance del encargo y la documentación dispuesta hasta la fecha, seguidamente resumimos los aspectos más significativos detectados en el desarrollo del encargo:



El informe de auditoría emitido el 12 de junio de 2025 por AUDAGORA AUDITORES Y CONSULTORES, S.L. sobre las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024 recoge dos limitaciones al alcance que representan el 16 % del Activo del Balance y el 91 % del Patrimonio y Pasivo del Balance.

La Entidad dispone de una fianza por importe de 601 euros sobre la que no hemos dispuesto de información que nos permita justificar su razonabilidad. Una segunda fianza por importe de 13.548 euros por su naturaleza debería contabilizarse en una cuenta #4109 "Acreedores, facturas pendientes de recibir".

Al cierre del ejercicio 2024 existen saldos vencidos con una antigüedad superior a seis meses, por importe de 157.942,36 euros, y de los que tan solo están deteriorados 71.014,01 euros. En consecuencia, falta por registrar un deterioro de valor sobre los saldos comerciales pendientes de cobro de 86.928,35 euros.

No hemos podido evidenciar que la Entidad esté realizando actuaciones o gestiones de cobro de los saldos vencidos y no cobrados.

No hemos dispuesto de documentación que nos permita comprobar si la Entidad tiene implantados controles efectivos que le permitan comprobar periódicamente cuestiones como:

- La concordancia del total de los m3 de agua consumida por la Entidad, con el total de los m3 de agua cobrada a los vecinos.
- La concordancia de los importes de las lecturas de contadores, con los consumos cobrados a cada vecino.
- Que se la distribución de los gastos de seguridad y conservación se produce de conformidad a las cuotas de participación de cada vecino.
- Que a cada uno de los vecinos se les está girando todos los meses las cuotas por suministro de agua (concordancia del número de recibos con el número de vecinos).
- Que a cada uno de los vecinos se les está girando todos los meses las cuotas por mantenimiento y conservación (concordancia del número de recibos con el número de vecinos).
- Si los precios unitarios aplicados en los recibos de cada uno de los meses son los que corresponden.
- Que los importes que figuran en los extracontables son coincidentes con los que figuran en contabilidad.

En consecuencia, no hemos podido comprobar la razonabilidad de los importes y clasificación de los ingresos registrados por la Entidad en el ejercicio 2024.

No hemos dispuesto del detalle de empleados por atribuciones, antigüedad. Tampoco hemos dispuesto de los resúmenes de nóminas anuales, bajas, contingencias laborales en vigor, existencia de controles horarios de presencia, ni información sobre el convenio. En consecuencia, no hemos podido determinar la razonabilidad del saldo del epígrafe.

☒ En relación a los gastos por consumo de agua, no hemos podido analizar la razonabilidad de los criterios y políticas contables empleadas por la Entidad en el reconocimiento contable y posterior anulación de las provisiones de gasto de agua.

Tampoco hemos dispuesto de una analítica de gastos que contenga información con mayor detalle, y que nos permita verificar los consumos producidos en origen, los consumos efectuados por cada miembro, precios unitarios... y que nos permita comprobar la concordancia de los importes cobrados a cada uno de los miembros de la Entidad (correlación de ingresos y gastos) y en consecuencia la realización de controles efectivos sobre los gastos por consumo de agua realizados.

☒ En relación a los gastos de mantenimiento y conservación, no hemos dispuesto de una analítica detallada de los gastos, donde se pueda corroborar este gasto, asociado (por ejemplo) a la cantidad de horas invertidas, de mano de obra directa empleada, material consumido, etc.

Tampoco se ha dispuesto del procedimiento de comprobación y aprobación de la factura, registro contable y autorización del pago, con identificación de las diferentes personas que deben efectuar cada una de las fases y en consecuencia la realización de controles efectivos sobre los gastos de mantenimiento y conservación realizados.



OTROS DATOS

Código para validación: JAC3M-QZTCZ-O3NG3

Fecha de emisión: 26 de Noviembre de 2025 a las 13:33:19

Página 6 de 13

FIRMAS

El documento ha sido firmado por :

1.- ENTIDADES URBANÍSTICAS - INGENIERO/A CIVIL del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, Firmado 26/11/2025
13:10

ESTADO

FIRMADO

En relación a la verificación de gastos del ejercicio 2024:

- a) No hemos podido efectuar pruebas sustantivas sobre los gastos registrados en el ejercicio y por tanto no hemos podido comprobar si los correspondientes justificantes están oportunamente aprobados o autorizados por las personas autorizadas.
- b) La contabilización de determinados gastos y la posterior emisión de un importante número de facturas de abono, podrían ser indicativos de posibles deficiencias en el control interno.
- c) Los registros contables del ejercicio 2024 reflejan un significativo volumen de provisiones, anuladas y gastos regularizados o reclasificados, sin que hayamos podido determinar su razonabilidad.

En el cuadro de bases de IVA realizado, se aprecian sustanciales diferencias entre las bases declaradas en los modelos de impuestos (tanto de IVA soportado como de IVA repercutido), y los importes que se desprenden de la contabilidad.

La Entidad ha venido presentando la declaración del Modelo 200, para los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre, mientras que el ejercicio social de la Entidad se desarrollaba entre el 1 de abril y el 31 de marzo de cada año.

Desconocemos el alcance que para la Entidad puede suponer la contingencia fiscal derivada de la incorrecta presentación temporal de los Impuestos de Sociedades de 2023 y ejercicios anteriores.

De la comparativa entre ingresos y gastos por categorías en el período enero a diciembre de 2024 se desprende que los ingresos son superiores a los gastos en 321.318 euros, produciéndose diferencias significativas en consumo de agua (se ingresan 274.181 euros más de los gastos) y en seguridad y conservación (Ingresos 279.791m€ superiores a los gastos incurridos), de forma que las partidas más significativas financian el déficit del resto de partidas.

Solo hemos dispuesto de las Actas de las Asambleas celebradas el 20 de noviembre de 2022 y el 16 de junio de 2024. En esta última se hace referencia al Informe de auditoría forense realizada por KPMG (del que nosotros no hemos dispuesto), y se identifican las siguientes incidencias:

- o Contratación de servicios presuntamente irregulares.
- o Un movimiento contable no aclarado de 400.000 €.
- o Ausencia de conciliación bancaria desde abril de 2023.
- o Provisiones mal registradas y apuntes incorrectos.
- o Falta de libro de registro de facturas de IVA y diferencias entre IVA soportado y repercutido.
- o Deuda pendiente de cobro a propietarios por un total de 193.864 €.

Desconocemos si el Órgano de Gobierno ha iniciado algún tipo de actuación relacionada con las conclusiones vertidas por KPMG en su informe forense.

CUARTO. - Las conclusiones del informe apuntan irregularidades en los estados financieros de la Entidad Urbanística además de evidenciar un incumplimiento de la obligación de colaboración con la Administración en orden a fiscalizar la actividad de la Entidad. En este sentido, los estatutos de la Entidad señalan (la negrita es añadida):

Artículo 2º. Objeto

2.1.- La Entidad tendrá por objeto fundamental el cumplimiento de los siguientes fines:

[....]

C) Colaborar con el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón y cuantos Organismos Públicos en sus competencias sobre la Urbanización "El Bosque", de Villaviciosa de Odón para el mejor desarrollo de las funciones y servicios públicos



[....]

Artículo 4º. - Órgano Urbanístico de Control.

El Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, como Administración actuante tendrá el carácter de órgano urbanístico de control.

El artículo 18.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, regula el principio de colaboración de las personas con la Administración, en los siguientes términos:

1. Las personas colaborarán con la Administración en los términos previstos en la Ley que en cada caso resulte aplicable, y a falta de previsión expresa, facilitarán a la Administración los informes, inspecciones y otros actos de investigación que requieran para el ejercicio de sus competencias, salvo que la revelación de la información solicitada por la Administración atentara contra el honor, la intimidad personal o familiar o supusieran la comunicación de datos confidenciales de terceros de los que tengan conocimiento por la prestación de servicios profesionales de diagnóstico, asesoramiento o defensa, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación de actividades terroristas.

Este deber de colaboración genérico se intensifica sin duda en relación con las entidades urbanísticas colaboradoras, que deben facilitar al órgano de control – el Ayuntamiento- de quienes dependen. En este sentido, debe traerse a colación la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de diciembre de 1989, en la que se señala:

El carácter administrativo de la entidad urbanística de conservación, en cuanto forma de participación de los interesados en la gestión urbanística, ha sido ratificada en los arts. 24 y 26 Reglamento de Gestión, que destaca asimismo la dependencia en este orden de la Administración urbanística actuante, en este caso el Ayuntamiento de ... , lo que se reconoce expresamente en los arts. 37 y 38 de los Estatutos en cuanto atribuyen a la citada Corporación municipal la resolución de los recursos de alzada contra los acuerdos de la Asamblea General así como la fiscalización de la actuación de la comunidad, con facultades para proceder a la inspección de los documentos, libros y demás elementos necesarios para conocer la actuación de aquélla y su desenvolvimiento económico",

[....]

Si conforme a los arts. 24, 25, 26 y 67 Reglamento de Gestión, las entidad urbanística de conservación tienen carácter administrativo y dependen en este orden de la Administración urbanística actuante, siendo obligatoria la constitución de una entidad de dicha naturaleza siempre que el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga sobre los propietarios comprendidos en un polígono o unidad de actuación en virtud de las determinaciones del Plan de ordenación o bases del programa de actuación urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales, forzoso es declarar el acierto de la sentencia apelada al reconocer la competencia de esta jurisdicción para el conocimiento de los acuerdos dictados por los órganos de gobierno de la entidad apelante, relativos a cuestiones administrativas, entendiéndose por tales tanto las de gestión urbanística como las derivadas de la formación de la voluntad de sus órganos colegiados, indispensables para la validez de sus acuerdos, por cuanto la decisión del Consejo rector y de la Asamblea general de la comunidad de suspender el derecho de voto de unos determinados comuneros e impedir su participación en la adopción de una serie de acuerdos relativos a la censura de la gestión y aprobación de un ejercicio económico así como a la renovación del propio Consejo rector puede repercutir de forma directa en los resultados que se tomen y en la actuación de la entidad de conservación en orden a la materia urbanística, como ha reconocido implícitamente el propio Ayuntamiento ... , que en ningún momento cuestionó su competencia al conocer en vía de recurso de los acuerdos impugnados, por lo que sin desconocer la naturaleza privada que en algunos aspectos puedan tener dichas entidades, no ofrece duda que cuando realizan actividades de colaboración y participación en funciones públicas, les es plenamente aplicable el derecho administrativo".

QUINTO. - Interesa igualmente hacer referencia al estado de situación en el que se encuentran las instalaciones de alumbrado público de la urbanización. El Ayuntamiento solicitó informe a la mercantil



Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón



encargada de la conservación y alumbrado publico del municipio, que emitió informe con fecha 20 de octubre de 2025, siendo sus conclusiones las siguientes:

Mediante la presente, ACEINSA MOVILIDAD informa al Ayuntamiento que:

- Los cuadros eléctricos no cumplen con las protecciones necesarias y obligatorias según ITC-09 del REBT vigente.
- Las líneas eléctricas se encuentran en mal estado, con falta de aislamiento superior a la permitida por el REBT vigente.
- No se dispone de red de tierras equipotencial tal y como se establece en la ITC-09 del REBT vigente.

Por tanto, se pone de manifiesto que las instalaciones de alumbrado público de la urbanización El Bosque actualmente no cumplen con la normativa vigente, suponiendo un riesgo para los usuarios y vecinos.

SEXTO. - Los estatutos de la Entidad (artículo 31) señalan que serán servicios mínimos de obligada prestación por la Entidad y en tanto dependerán de la misma (la negrita es añadida):

- A) Servicio de depuradoras de aguas residuales con mantenimiento de sus Instalaciones, conducciones de distribución y elementos adicionales para su funcionamiento.
- B) Mantenimiento del alumbrado público y de la red viaria.
- C) Mantenimiento y conservación del arbolado y jardines propiedad de la Entidad.

De lo anterior se concluye que la Entidad no habría cumplido, a priori con su obligación de conservación y mantenimiento de las infraestructuras de alumbrado.

SEPTIMO. - A lo anterior debe añadirse las irregularidades detectadas en la gestión del servicio de abastecimiento de agua de la que la Entidad Urbanística es concesionaria en virtud del contrato formalizado con esa entidad en julio de 1995 puestas de manifiesto durante la tramitación del procedimiento 2025/4/44401, relativo al secuestro temporal del contrato de gestión de servicio publico de abastecimiento de agua de la urbanización El Bosque.

OCTAVO. - Como se ha indicado anteriormente, mediante providencia de Alcaldía de 30 de octubre de 2024, se acordó la incoación del procedimiento de disolución de la Entidad Urbanística de Conservación El Bosque, por considerar que se había cumplido el objeto y finalidad que motivaron su creación, disponiendo que se realizaran las actuaciones pertinentes para que el Ayuntamiento asumiera la conservación y mantenimiento de los bienes y elementos de titularidad municipal con efectos del día 1 de enero de 2026.

La pretendida asunción se consideró atendiendo a la doctrina consolidada, por todas, Tribunal Supremo en Sentencia 1008/2006, de 18 de enero que señala:

La obligación de conservación de las obras y servicios urbanísticos es una exigencia insoslayable de los Ayuntamientos, de la que tan sólo se pueden eximir en casos excepcionales y, desde luego, de duración concreta, de modo que realizados los fines que justifican la creación de la EUC, "no sólo no tiene ningún sentido la pervivencia de la institución sino que su continuidad impediría el mantenimiento de las obras y servicios por quien está legalmente obligado a ello, es decir, por el Ayuntamiento".

NOVENO.- Habiendo transcurrido décadas desde que se recibió la urbanización por el Ayuntamiento y la Entidad asumió la obligación de conservación del dominio público, procedía por tanto asumir la obligación que compete de forma primigenia a los Ayuntamientos, ex artículo 136.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid que señala que la conservación de la urbanización es competencia del Ayuntamiento, siguiendo la tradicional previsión contenida en el artículo 46.3 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio y el artículo 67 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto. Estos artículos señalan respectivamente:

Artículo 46.3 RPU





Los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener, además de las determinaciones establecidas en el artículo anterior, las siguientes:

b) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios, en orden a:

Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación;

Artículo 67 RGU

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas

Durante ese periodo, el Ayuntamiento ha desplegado la actividad necesaria para asumir los servicios y ejercer, como Administración tutelante, las actuaciones oportunas para determinar el estado de los servicios objeto de conservación.

DECIMO. - El Ayuntamiento con el fin de recibir los servicios, contrató una auditoría externa con la mercantil Moore Ibérica de Auditoría, S.L.P., que emitió un informe cuyas conclusiones han sido transcritas y que reflejan una situación grave en sus estados contables. Considerando la alegación presentada por la Entidad Urbanística en su escrito de alegaciones

Igualmente, se ha puesto de manifiesto, el deficitario estado de conservación en el que se encuentra la infraestructura de alumbrado público que, de acuerdo con los informes técnicos, supone un riesgo para la seguridad.

UNDECIMO. - El artículo 56.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre relativo a la adopción de medidas cautelares señala (la negrita es añadida):

1.- Iniciado el procedimiento, el órgano administrativo competente para resolver, podrá adoptar, de oficio o a instancia de parte y de forma motivada, las medidas provisionales que estime oportunas para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer, si existiesen elementos de juicio suficientes para ello, de acuerdo con los principios de proporcionalidad, efectividad y menor onerosidad.

[...]

3. De acuerdo con lo previsto en los dos apartados anteriores, podrán acordarse las siguientes medidas provisionales, en los términos previstos en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil:

a) Suspensión temporal de actividades.

b) Prestación de fianzas.

c) Retirada o intervención de bienes productivos o suspensión temporal de servicios por razones de sanidad, higiene o seguridad, el cierre temporal del establecimiento por estas u otras causas previstas en la normativa reguladora aplicable.

d) Embargo preventivo de bienes, rentas y cosas fungibles computables en metálico por aplicación de precios ciertos.

e) El depósito, retención o inmovilización de cosa mueble.

f) La intervención y depósito de ingresos obtenidos mediante una actividad que se considere ilícita y cuya prohibición o cesación se pretenda.

g) Consignación o constitución de depósito de las cantidades que se reclamen.

h) La retención de ingresos a cuenta que deban abonar las Administraciones Públicas.



i) Aquellas otras medidas que, para la protección de los derechos de los interesados, prevean expresamente las leyes, o que se estimen necesarias para asegurar la efectividad de la resolución.

4. No se podrán adoptar medidas provisionales que puedan causar perjuicio de difícil o imposible reparación a los interesados o que impliquen violación de derechos amparados por las leyes.

5. Las medidas provisionales podrán ser alzadas o modificadas durante la tramitación del procedimiento, de oficio o a instancia de parte, en virtud de circunstancias sobrevenidas o que no pudieron ser tenidas en cuenta en el momento de su adopción.

En todo caso, se extinguirán cuando surta efectos la resolución administrativa que ponga fin al procedimiento correspondiente.

Del informe de auditoría y de lo manifestado por la representación de la Entidad con motivo de los procedimientos en tramitación, se concluye que la gestión no ha sido adecuada, habiéndose detectado irregularidades en los estados financieros de la entidad urbanística cuyo alcance real se desconoce por la falta de colaboración de sus responsables, que no han facilitado los datos requeridos por los auditores.

Estas irregularidades tienen una especial incidencia en el patrimonio de la Entidad Urbanística, que, aunque separado del de los propietarios que integran la entidad, no puede olvidarse que se conforma por las aportaciones que estos realizan mediante el pago de las cuotas.

En este sentido, el artículo 12º de los estatutos, relativo a las obligaciones de los miembros de la entidad, señala (la negrita es añadida):

Los miembros de la Entidad tienen las siguientes obligaciones:

A) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea General o la Junta de Gobierno de la Entidad.

B) Contribuir en proporción a su cuota de participación en la Entidad establecida de conformidad con el Artículo 10 de los Estatutos, a los gastos que se ocasionen por el funcionamiento de ésta, satisfaciendo puntualmente las derramas ordinarias y extraordinarias que la Asamblea General acuerde para el sostenimiento de los servicios comunes, reparación renovación de las instalaciones de los mismos, obras y mejoras, nuevas instalaciones y adquisición o implantación de nuevos servicios, así como de las obras de urbanización comprendidas dentro del ámbito de la Entidad

De las previsiones de los estatutos se concluye que los propietarios satisfacen las derramas ordinarias y extraordinarias, con unas finalidades concretas, pero solo del informe del estado de la red de alumbrado eléctrico relacionado anteriormente se concluye sin ambages que no se han realizado dichas labores de reparación, no al menos, con el alcance necesario.

En relación con estos gastos de mantenimiento y conservación, el informe de la auditoría señala que no han dispuesto de una analítica detallada de los gastos, donde se pueda corroborar este gasto, asociado (por ejemplo) a la cantidad de horas invertidas, de mano de obra directa empleada, material consumido, etc., ni tampoco de un procedimiento de comprobación y aprobación de la factura, registro contable y autorización del pago, con identificación de las diferentes personas que deben efectuar cada una de las fases y en consecuencia la realización de controles efectivos sobre los gastos de mantenimiento y conservación realizado, lo que supone una grave irregularidad y un posible perjuicio para el patrimonio de la Entidad y un evidente perjuicio al interés general por el deficitario estado de conservación de las infraestructuras.

Adicionalmente, también en relación con las obligaciones derivadas de los Estatutos, hay que mencionar que el artículo 29, relativo al pago de las cuotas, señala:

En caso de impago de sus cuotas por algún miembro de la Entidad, se pondrá este extremo en conocimiento del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, como organismo de tutela y control, que tiene la facultad de utilizar la vía ejecutiva de apremio en base al Artículo 223 del vigente texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana que en su apartado tres establece que los Ayuntamientos podrán utilizar la



ejecución forzosa y la vía de apremio a solicitud de la Asociación contra los propietarios que incumplieran los compromisos contraídos con ella.

Según el informe de auditoría, ya en el informe emitido por KPMG, atendiendo a las referencias contenidas en el acta de 16 de junio de 2024 – no ha sido facilitado el indicado informe según indican- a esa fecha, existía una deuda pendiente de cobro de cobro a propietarios por un total de 193.864 €, no habiéndose comunicado ninguna incidencia al Ayuntamiento para su recaudación por vía ejecutiva desde el 7 de febrero de 2023, desconociéndose si los propietarios han abonado de manera voluntaria, aunque sea con retraso, las cuotas a las que vienen obligados, pues en el informe de auditoría se señala:

No hemos dispuesto de documentación que nos permita comprobar si la Entidad tiene implantados controles efectivos que le permitan comprobar periódicamente cuestiones como:

- c) Que se la distribución de los gastos de seguridad y conservación se produce de conformidad a las cuotas de participación de cada vecino.

Que a cada uno de los vecinos se les está girando todos los meses las cuotas por mantenimiento y conservación (concordancia del número de recibos con el número de vecinos).

Adicionalmente, aunque ajeno al presente procedimiento pero vinculado, se han puesto de manifiesto actuaciones y situaciones que podrían poner en riesgo el servicio de abastecimiento de agua como consecuencia del incumplimiento de las condiciones impuestas por la Confederación Hidrográfica del Tajo y cuya gestión también corresponde a la Entidad, lo que consta acreditado de la información facilitada por la mercantil encargada de la facturación del consumo de agua potable a los usuarios del servicio, GOMEZ GROUP METERING, SL de la que se concluye que se está superando el volumen autorizado, sin que se haya puesto en conocimiento del Ayuntamiento, como titular del servicio, dicha incidencia. Y esto, pese a los numerosos requerimientos formulados por el Ayuntamiento, antes de conocer el resultado del informe de auditoría, que a este respecto ha concluido:

No hemos dispuesto de documentación que nos permita comprobar si la Entidad tiene implantados controles efectivos que le permitan comprobar periódicamente cuestiones como:

La concordancia del total de los m3 de agua consumida por la Entidad, con el total de los m3 de agua cobrada a los vecinos.

La concordancia de los importes de las lecturas de contadores, con los consumos cobrados a cada vecino.

[.....]

Que a cada uno de los vecinos se les está girando todos los meses las cuotas por suministro de agua (concordancia del número de recibos con el número de vecinos).

[.....]

Si los precios unitarios aplicados en los recibos de cada uno de los meses son los que corresponden.

Que los importes que figuran en los extracontables son coincidentes con los que figuran en contabilidad.

En consecuencia, no hemos podido comprobar la razonabilidad de los importes y clasificación de los ingresos registrados por la Entidad en el ejercicio 2024.

Solo de lo expuesto, se concluye sin ningún genero de dudas que existe una grave afección al interés de municipio en general y de los vecinos de la urbanización en particular, correspondiendo su defensa a la Administración ex artículo 103CE al haber mostrado la Entidad una resistencia casi numantina a ser auditada por el Ayuntamiento o a responder a los requerimientos de información formulados, evadiendo su obligación de colaborar y facilitar la documentación requerida por el órgano de control en ejercicio de sus potestades de supervisión y control, lo que ha afectado muy negativamente a la tramitación del procedimiento.

DUODECIMO. - Por lo expuesto, adelantando que existe la voluntad de asumir la conservación de la urbanización manteniendo la personalidad jurídica de la entidad para que pueda gestionar el servicio de abastecimiento de agua una vez depurada la situación, solo se puede garantizar la conclusión del procedimiento, previa adopción de la medida cautelar de intervención temporal de la Entidad urbanística



Ilmo. Ayuntamiento de
Villaviciosa de Odon

de conservación el Bosque con la finalidad de determinar los estados contables y financieros, concluyendo los trabajos de auditoría que no pudieron finalizarse por la falta de colaboración de la entidad.

Esta medida, atendidas las circunstancias concurrentes, es adecuada y proporcional para la consecución de este objetivo. Igualmente se considera la menos gravosa para los propietarios integrados en la Entidad.

Esta intervención temporal también facilitará el estudio y, en su caso, adopción de las medidas urgentes y estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas atendiendo el estado de deterioro de la red de alumbrado público que no ha sido conservada por la entidad y ello considerando que, recientemente, por la Junta de Gobierno Local, fue aprobado el plan director de ordenación lumínica del municipio de Villaviciosa de Odón como proyecto estratégico municipal de inversión sostenible (PEMIS) que prevé la sustitución completa de la red.

DECIMOTERCERO. - La adopción de la medida cautelar propuesta, corresponde al órgano competente para resolver el procedimiento principal, correspondiendo al Pleno de la Corporación, su resolución por las razones expuestas en la providencia de Alcaldía citada anteriormente.

Por lo expuesto, el Pleno de la Corporación

ACUERDA

PRIMERO. - Intervenir temporalmente la gestión de la Entidad Urbanística de Conservación El Bosque con la finalidad de:

- Determinar los estados financieros de la Entidad, a la vista de las conclusiones del informe emitido por la Auditora Moore Ibérica de Auditoría, S.L.P.,
- Realizar, en su caso, una auditoría exhaustiva del servicio de alumbrado público con el objeto de evaluar el riesgo real derivado del estado de la red y establecer las medidas necesarias para garantizar la seguridad de las personas hasta que se lleve a cabo la renovación integral prevista.
- Conocer de manera completa y detallada la situación real de la Entidad Urbanística de Conservación en el ámbito organizativo, económico, patrimonial, técnico y de prestación de servicios.
- Facilitar y garantizar a los vecinos el acceso a toda la información y documentación relevante, asegurando la transparencia en la gestión de la Entidad durante el periodo de intervención.
- Formular una propuesta de modificación y actualización de los Estatutos de la Entidad, elevándola para su aprobación por la Asamblea General y posteriormente por el Pleno municipal, con el fin de adecuarlos a la normativa vigente y a la realidad actual de la urbanización.
- Proceder a la convocatoria de una Asamblea General destinada a la celebración de un proceso de elecciones que permita la renovación de los órganos de gobierno de la Entidad, garantizando su correcto funcionamiento institucional.

SEGUNDO. - Suspender temporalmente en el ejercicio de sus funciones a la Junta de Gobierno de la Entidad, designando miembros de una gestora temporal, al Concejal delegado de Entidades Urbanísticas, a la Viceinterventora Municipal, a la Coordinadora de Entidades Urbanísticas y a la Ingeniero de Caminos Canales y Puertos de la Concejalía de Entidades Urbanísticas para que ejerzan las funciones de dirección y control de la Entidad, utilizando sus medios humanos y materiales, ostentando capacidad suficiente para dictar las ordenes procedentes a fin de garantizar los objetivos señalados, y ello sin perjuicio de la obligación de rendir cuentas de lo actuado.

TERCERO. - Autorizar al Alcalde- Presidente de la Corporación a designar nuevos miembros de la gestora temporal cuando el objeto y alcance de las actuaciones necesarias, así lo exijan dando cuenta al Pleno de la Corporación en la siguiente sesión que se celebre.

CUARTO. - Con la finalidad de limitar en el tiempo la intervención de la Entidad Gestora, y a efectos de emisión de informes, asistencia o colaboración para el desarrollo de las actuaciones precisas, declarar prioritaria cualquier petición que se formule a los servicios que integran la estructura municipal,



especialmente, Secretaría, Intervención, Tesorería, Servicios Jurídicos, Contratación, Económicos, Técnicos y Policía Local.

QUINTO. - Comunicar la presente resolución al Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras de la Comunidad de Madrid, para su conocimiento.

SEXTO. - Ordenar a la Entidad urbanística de Conservación El Bosque la publicación del presente acuerdo en el tablón informativo de la web de la Entidad para el general conocimiento de los propietarios que la integran, disponiendo igualmente la publicación del presente acuerdo en Portal de Transparencia.

SEPTIMO. - Finalizadas las causas que motivan la intervención temporal, se continuará con la tramitación del procedimiento de disolución levantando la suspensión, con devolución de la gestión al órgano de gobierno de la Entidad Urbanística.

OCTAVO. - Contra la presente resolución, que tiene la condición de acto de tramite cualificado, cabe podrán interponerse los siguientes recursos:

- a)- Con carácter potestativo, un recurso de reposición ante el mismo órgano que dictó el acto que se notifica, para lo que dispone del plazo de un mes desde la fecha de la notificación (artículo 124 LPACAP).
- b)- Directamente (esto es, sin necesidad de presentar antes un recurso de reposición) podrá presentar un recurso contencioso administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso Administrativo de la ciudad de Madrid, para lo que dispone de un plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la notificación de este acto (artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa)".

Lo que le notifico en cumplimiento de los artículos 40.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP) y 192 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades locales.

En Villaviciosa de Odón, a la fecha y con la firma electrónica que figura en el documento.

El Secretario General por Acumulación (Resolución DGRT 03-11-2025)

Por Delegación de Firma. Instrucción SG 01/2025.

Ingeniera Civil – Nadia López Peña



OTROS DATOS

Código para validación: JAC3M-QZTCZ-O3NG3
Fecha de emisión: 26 de Noviembre de 2025 a las 13:33:19
Página 1 de 13

FIRMAS

El documento ha sido firmado por:

1.- ENTIDADES URBANÍSTICAS - INGENIERO/A CIVIL del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon, Firmado 26/11/2025
13:10

ESTADO

FIRMADO



EUCC EL BOSQUE

C. BIDASOA 3

VILLAVICIOSA DE ODÓN

MADRID 28670

Notificación

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de noviembre de 2025, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Medida Cautelar: Intervención provisional de la gestión de la Entidad Urbanística de Conservación El Bosque.

"JUSTIFICACIÓN DE LA URGENCIA.- La presente propuesta se presenta por el procedimiento de urgencia en atención a la concurrencia de circunstancias sobrevenidas que requieren una actuación inmediata por parte de la Corporación.

El día 17 de noviembre se ha recibido un escrito de la empresa GÓMEZ GROUP METERING S.L., encargada de la lectura y control de contadores de abastecimiento de agua en la urbanización El Bosque, en el que se pone de manifiesto una situación de gravedad que afecta directamente a la gestión del servicio público prestado por la Entidad Urbanística de Conservación, lo que se adiciona al resultado de la auditoría financiera realizada a la Entidad por la mercantil MOORE IBÉRICA DE AUDITORÍA, S.L.P.

A estas circunstancias se suma la reiterada desobediencia de la Entidad Urbanística El Bosque a los requerimientos del órgano municipal de control, así como la convocatoria de una Asamblea General sin la autorización del Ayuntamiento el día 19 de noviembre, que tuvo que anularse por el Ayuntamiento el día 20 de noviembre.

La gravedad y urgencia de los hechos descritos hacen necesario adoptar medidas cautelares, con el fin de asegurar la continuidad y legalidad del servicio, evitar perjuicios económicos y administrativos, y garantizar la seguridad de las personas y el correcto funcionamiento de los servicios públicos municipales.

Por todo ello, se considera plenamente justificada la tramitación de la presente propuesta por el procedimiento de urgencia, al concurrir razones de interés público que exigen una decisión inmediata del Pleno.

PRIMERO. - Mediante Providencia de Alcaldía de 30 de octubre de 2024, por las razones que expone y que se tienen por reproducidas, se acordó la incoación del procedimiento de disolución de la Entidad Urbanística de Conservación El Bosque, por considerar que se había cumplido el objeto y finalidad que motivaron su creación. Igualmente disponía la realización de las necesarias para que el Ayuntamiento asumiera la conservación y mantenimiento de los bienes y elementos de titularidad municipal con efectos del día 1 de enero de 2026, encomendando a la Concejalía de Entidades Urbanísticas su coordinación.

Tras la apertura de un plazo de 30 días hábiles para la formulación de alegaciones a contar desde el siguiente a la publicación en el BOCM con fecha 29 de enero de 2025, emitiéndose informe jurídico a la vista de su contenido con fecha 27 de mayo de 2025.

En dicho informe, de manera sucinta, en cuanto a las actuaciones de conservación que venía desarrollando la Entidad, se señalaba lo siguiente:

[....]

Tal y como la propia EUC señala, en virtud del convenio suscrito en 1992 se pactó un cronograma de asunción de servicios por el Ayuntamiento, debiendo asumir en 1994 los siguientes:

Servicio de mantenimiento de zonas ajardinadas

Servicio de mantenimiento de la red de alumbrado público, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el pliego general que se apruebe por el Ayuntamiento para la recepción de estas redes

Colaboración en el asfaltado y conservación de viales de mutuo acuerdo y valorando las disponibilidades presupuestarias

Servicio de señalización vertical y horizontal

Por circunstancias que se desconocen, ni el Ayuntamiento ni la EUC completaron este programa de asunción de servicios, por lo que, en 2025, 31 años después, el Ayuntamiento ha considerado que procede su prestación, con efectos de 1 de enero de 2026. Para esa fecha el Ayuntamiento habrá tenido que realizar las actuaciones necesarias para que puedan desarrollarse, pues en otro caso, se estaría incumpliendo la obligación de prestar los servicios mínimos obligatorios contemplados en el artículo 26 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

Por ello, las referencias al convenio de 1992 resultan improcedentes, pues como acertadamente manifiesta la propia EUC, éste perdió sus efectos en virtud de la previsión contenida en la Disposición Adicional Octava de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, al no haberse adaptado a las previsiones de la Ley en el plazo de 4 años desde su entrada en vigor.

Así en la resolución de inicio se señala que la urbanización El Bosque ha sido objeto de actuaciones de urbanización y asfaltado de ejecución municipal y que en el contrato en proceso licitación, las actuaciones previstas en la urbanización suponen un gran porcentaje de su valor estimado, lo que no ha sido desvirtuado en el escrito de alegaciones.

En cuanto al mantenimiento de la red de alumbrado, se especifica que el Ayuntamiento está en proceso de preparación de un contrato de concesión de obra pública para la sustitución de dicho sistema por otro de tecnología LED y que, deberá estar en vigor a 1 de enero de 2026.

Solo así se podría eximir la Administración a la EUC acto de recepción de las instalaciones que únicamente podrá producirse si esta se ha conservado adecuadamente, careciendo de sentido si dicha instalación pretende surtir en su totalidad.

Por tanto a juicio de quien suscribe solo procederá la disolución, (i) previa comprobación de la instalación y recepción municipal, en caso de mantenerse la infraestructura, y si bien no consta que por la Concejalía competente se haya tramitado un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística o sancionador por incumplimiento de las obligaciones de conservación de la red de alumbrado y por ello puede presumirse su correcta conservación, la comprobación debe realizarse en todo caso; o (ii) previa licitación del contrato al que se hacía referencia en la resolución de incoación para la sustitución por tecnología LED, en cuyo caso, a juicio de quien suscribe, no tendría sentido la recepción de unas instalaciones que van a sustituirse en su totalidad. En todo caso la Administración debe tener la certeza de que el servicio se podrá prestar con efectos del 1 de enero de 2026.

Esta consideración se hace extensiva a la señalización vertical y horizontal de la urbanización.

[....]



Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon

El escrito de alegaciones incide mayoritariamente en las consecuencias de la disolución de la EUC en el contrato de gestión de servicio de abastecimiento de agua potable en régimen de concesión.

Tal y como se indicaba en la resolución de incoación del procedimiento, la entidad urbanística de conservación resultó adjudicataria de un contrato de gestión de servicio público de abastecimiento de agua de la urbanización El Bosque, por acuerdo del Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 3 de mayo de 1995, formalizándose el 14 de julio del mismo año.

Manifestado lo anterior, en cuanto a las alegaciones presentadas, a juicio de quien suscribe, procedería su desestimación.

[....]

En cuanto a la propuesta relativa a que el Ayuntamiento asuma el resto de servicios públicos "dejando simplemente a la actual Entidad con el objeto de la pertinente prestación del servicio hasta al menos el año 2045" procede señalar que la propuesta no es una alegación y, aunque resulte paradójico que una entidad de conservación no realice ninguna actividad de conservación, dicha posibilidad no es contraria al ordenamiento jurídico, en la línea de la doctrina establecida por la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 5ª, Sentencia 535/2022 de 5 May. 2022, Rec. 3646/2021, que viene a matizar la jurisprudencia plenamente consolidada por la que se consideraba que las entidades urbanísticas únicamente podían conservar la urbanización, pero no prestar servicios, ni contribuir a los gastos derivados de los consumos necesarios para el correcto funcionamiento de sus infraestructuras.

Tal posibilidad sería de hecho menos gravosa tanto para la EUC como para el Ayuntamiento, considerando la carga administrativa derivada de un procedimiento de disolución y conservación, siempre complejo.

No obstante, esta es una decisión discrecional que corresponderá adoptar al órgano competente para la resolución del procedimiento, acordando en tal caso el desistimiento de su tramitación e iniciándose un procedimiento convencional para asumir los servicios y para adaptar los vigentes estatutos de la Entidad.

[....]

Respecto a la alegación relativa al mantenimiento de las zonas verdes, no alcanza a entenderse su fundamento. El Ayuntamiento no ha cuestionado la competencia municipal y corresponde a los Servicios técnicos de la Concejalía de Medio Ambiente determinar la forma de prestación de dicho servicio, bien en virtud de modificación de los contratos existentes de resultar factible bien mediante la licitación de un nuevo, a tenor de las previsiones contenidas en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre.

No obstante, es necesario que por el o los servicios responsables, se emita informe valorando esta circunstancia, que excede de ser una cuestión estrictamente jurídica. Igualmente, en mi opinión, sería conveniente la emisión de un informe de la Intervención Municipal, para determinar el impacto económico de la asunción de los servicios pendientes en el presupuesto municipal.

La misma consideración se realiza en relación con el resto de los servicios prestados por la EUC de manera que se garantice que en la fecha de efectos de la disolución, los servicios puedan prestarse sin solución de continuidad y con pleno respeto al ordenamiento jurídico. En todo caso, sería necesario tener completadas las auditorías contratadas para conocer la situación jurídico-económica de la entidad con carácter previo al acuerdo de disolución.

[....]

SEGUNDO. - Con fecha 16 de septiembre de 2025 (RE-14746), la Entidad Urbanística, por medio de su representante, presenta escrito solicitando la declaración expresa de caducidad del expediente de disolución, al amparo de los artículos 21.1 y 88.5 LPAC. En el escrito se indica

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha reiterado que la falta de contestación a las alegaciones constituye un defecto esencial de procedimiento, que podría dar nulidad a las actuaciones por indefensión de la parte interesada, en el caso de que habiéndose resuelto el procedimiento por parte del Ayuntamiento (que no es el



caso) este resolviese en el marco del mismo la estimación o desestimación total o parcial de las mismas, tal y como se señala en las Sentencias de 14 de junio de 2012, Recurso 2700/2010, y la Sentencia de 19 de abril de 2007, Recurso 11689/2003.

Se han buscado las Sentencias del Alto Tribunal aludidas para su contraste en distintas bases de datos – incluida CENDOJ- sin resultados, por lo que no se puede valorar y las sentencias del Tribunal Constitucional aludidas, por una supuesta vulneración del artículo 24CE, no tienen relación alguna con la caducidad alegada.

El artículo 21.1 LPAC señala:

1. La Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación.

En los casos de prescripción, renuncia del derecho, caducidad del procedimiento o desistimiento de la solicitud, así como de desaparición sobrevenida del objeto del procedimiento, la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables.

Se exceptúan de la obligación a que se refiere el párrafo primero, los supuestos de terminación del procedimiento por pacto o convenio, así como los procedimientos relativos al ejercicio de derechos sometidos únicamente al deber de declaración responsable o comunicación a la Administración.

No obstante, hay que hacer referencia a la previsión contenida en el artículo LPAC, relativo a la falta de resolución expresa en procedimientos iniciados de oficio.

1. En los procedimientos iniciados de oficio, el vencimiento del plazo máximo establecido sin que se haya dictado y notificado resolución expresa no exime a la Administración del cumplimiento de la obligación legal de resolver, produciendo los siguientes efectos:

a) En el caso de procedimientos de los que pudiera derivarse el reconocimiento o, en su caso, la constitución de derechos u otras situaciones jurídicas favorables, los interesados que hubieren comparecido podrán entender desestimadas sus pretensiones por silencio administrativo.

b) En los procedimientos en que la Administración ejerce potestades sancionadoras o, en general, de intervención, susceptibles de producir efectos desfavorables o de gravamen, se producirá la caducidad. En estos casos, la resolución que declare la caducidad ordenará el archivo de las actuaciones, con los efectos previstos en el artículo 95.

2. En los supuestos en los que el procedimiento se hubiera paralizado por causa imputable al interesado, se interrumpirá el cómputo del plazo para resolver y notificar la resolución.

La interesada hace referencia a la existencia de caducidad del procedimiento, aludiendo igualmente al informe de auditoría que debía ser incorporado al expediente, pero no justifica ni siquiera apunta, los motivos por los que concurra la causa de caducidad del procedimiento ni tampoco justifica cuales serían los efectos desfavorables para la Entidad si los servicios señalados fueran asumidos por el Ayuntamiento, eximiéndoles del pago de las cuotas de conservación de la urbanización a su miembros.

TERCERO. - El Ayuntamiento a los efectos de valorar la situación técnica y económica de la Entidad procedería a realizar una auditoría, cuyo resultado formaría parte del expediente. En este sentido, contratado el informe de auditoría a la mercantil Moore Ibérica de Auditoría, S.L.P., con fecha 3 de septiembre de 2025 (RE-13993) presentó informe denominado INFORME DE REVISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE "E.U.C.C. EL BOSQUE" cuyas conclusiones, transcritas literalmente, son las siguientes:

Sobre la base del alcance del encargo y la documentación dispuesta hasta la fecha, seguidamente resumimos los aspectos más significativos detectados en el desarrollo del encargo:





El informe de auditoría emitido el 12 de junio de 2025 por AUDAGORA AUDITORES Y CONSULTORES, S.L. sobre las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024 recoge dos limitaciones al alcance que representan el 16 % del Activo del Balance y el 91 % del Patrimonio y Pasivo del Balance.

La Entidad dispone de una fianza por importe de 601 euros sobre la que no hemos dispuesto de información que nos permita justificar su razonabilidad. Una segunda fianza por importe de 13.548 euros por su naturaleza debería contabilizarse en una cuenta #4109 "Acreedores, facturas pendientes de recibir".

Al cierre del ejercicio 2024 existen saldos vencidos con una antigüedad superior a seis meses, por importe de 157.942,36 euros, y de los que tan solo están deteriorados 71.014,01 euros. En consecuencia, falta por registrar un deterioro de valor sobre los saldos comerciales pendientes de cobro de 86.928,35 euros.

No hemos podido evidenciar que la Entidad esté realizando actuaciones o gestiones de cobro de los saldos vencidos y no cobrados.

No hemos dispuesto de documentación que nos permita comprobar si la Entidad tiene implantados controles efectivos que le permitan comprobar periódicamente cuestiones como:

- La concordancia del total de los m3 de agua consumida por la Entidad, con el total de los m3 de agua cobrada a los vecinos.
 - La concordancia de los importes de las lecturas de contadores, con los consumos cobrados a cada vecino.
 - Que se la distribución de los gastos de seguridad y conservación se produce de conformidad a las cuotas de participación de cada vecino.
 - Que a cada uno de los vecinos se les está girando todos los meses las cuotas por suministro de agua (concordancia del número de recibos con el número de vecinos).
 - Que a cada uno de los vecinos se les está girando todos los meses las cuotas por mantenimiento y conservación (concordancia del número de recibos con el número de vecinos).
 - Si los precios unitarios aplicados en los recibos de cada uno de los meses son los que corresponden.
 - Que los importes que figuran en los extracontables son coincidentes con los que figuran en contabilidad.
- En consecuencia, no hemos podido comprobar la razonabilidad de los importes y clasificación de los ingresos registrados por la Entidad en el ejercicio 2024.

No hemos dispuesto del detalle de empleados por atribuciones, antigüedad. Tampoco hemos dispuesto de los resúmenes de nóminas anuales, bajas, contingencias laborales en vigor, existencia de controles horarios de presencia, ni información sobre el convenio. En consecuencia, no hemos podido determinar la razonabilidad del saldo del epígrafe.

☒ En relación a los gastos por consumo de agua, no hemos podido analizar la razonabilidad de los criterios y políticas contables empleadas por la Entidad en el reconocimiento contable y posterior anulación de las provisiones de gasto de agua.

Tampoco hemos dispuesto de una analítica de gastos que contenga información con mayor detalle, y que nos permita verificar los consumos producidos en origen, los consumos efectuados por cada miembro, precios unitarios... y que nos permita comprobar la concordancia de los importes cobrados a cada uno de los miembros de la Entidad (correlación de Ingresos y gastos) y en consecuencia la realización de controles efectivos sobre los gastos por consumo de agua realizados.

☒ En relación a los gastos de mantenimiento y conservación, no hemos dispuesto de una analítica detallada de los gastos, donde se pueda corroborar este gasto, asociado (por ejemplo) a la cantidad de horas invertidas, de mano de obra directa empleada, material consumido, etc.

Tampoco se ha dispuesto del procedimiento de comprobación y aprobación de la factura, registro contable y autorización del pago, con identificación de las diferentes personas que deben efectuar cada una de las fases y en consecuencia la realización de controles efectivos sobre los gastos de mantenimiento y conservación realizados.



OTRO DATOS

Código para validación: JAC3M-QZTCZ-O3NG3
Fecha de emisión: 26 de Noviembre de 2025 a las 13:33:19
Página 6 de 13

FIRMAS

El documento ha sido firmado por:

1.- ENTIDADES URBANÍSTICAS - INGENIERO/A CIVIL del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, Firmado 26/11/2025 13:10

ESTADO

FIRMADO

En relación a la verificación de gastos del ejercicio 2024:

- a) No hemos podido efectuar pruebas sustantivas sobre los gastos registrados en el ejercicio y por tanto no hemos podido comprobar si los correspondientes justificantes están oportunamente aprobados o autorizados por las personas autorizadas.
- b) La contabilización de determinados gastos y la posterior emisión de un importante número de facturas de abono, podrían ser indicativos de posibles deficiencias en el control interno.
- c) Los registros contables del ejercicio 2024 reflejan un significativo volumen de provisiones, anuladas y gastos regularizados o reclasificados, sin que hayamos podido determinar su razonabilidad.

En el cuadro de bases de IVA realizado, se aprecian sustanciales diferencias entre las bases declaradas en los modelos de impuestos (tanto de IVA soportado como de IVA repercutido), y los importes que se desprenden de la contabilidad.

La Entidad ha venido presentando la declaración del Modelo 200, para los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre, mientras que el ejercicio social de la Entidad se desarrollaba entre el 1 de abril y el 31 de marzo de cada año.

Desconocemos el alcance que para la Entidad puede suponer la contingencia fiscal derivada de la incorrecta presentación temporal de los Impuestos de Sociedades de 2023 y ejercicios anteriores.

De la comparativa entre ingresos y gastos por categorías en el período enero a diciembre de 2024 se desprende que los ingresos son superiores a los gastos en 321.318 euros, produciéndose diferencias significativas en consumo de agua (se ingresan 274.181 euros más de los gastos) y en seguridad y conservación (Ingresos 279.791m€ superiores a los gastos incurridos), de forma que las partidas más significativas financian el déficit del resto de partidas.

Solo hemos dispuesto de las Actas de las Asambleas celebradas el 20 de noviembre de 2022 y el 16 de junio de 2024. En esta última se hace referencia al Informe de auditoría forense realizada por KPMG (del que nosotros no hemos dispuesto), y se identifican las siguientes incidencias:

- o Contratación de servicios presuntamente irregulares.
- o Un movimiento contable no aclarado de 400.000 €.
- o Ausencia de conciliación bancaria desde abril de 2023.
- o Provisiones mal registradas y apuntes incorrectos.
- o Falta de libro de registro de facturas de IVA y diferencias entre IVA soportado y repercutido.
- o Deuda pendiente de cobro a propietarios por un total de 193.864 €.

Desconocemos si el Órgano de Gobierno ha iniciado algún tipo de actuación relacionada con las conclusiones vertidas por KPMG en su informe forense.

CUARTO. - Las conclusiones del informe apuntan irregularidades en los estados financieros de la Entidad Urbanística además de evidenciar un incumplimiento de la obligación de colaboración con la Administración en orden a fiscalizar la actividad de la Entidad. En este sentido, los estatutos de la Entidad señalan (la negrita es añadida):

Artículo 2º. Objeto

2.1.- La Entidad tendrá por objeto fundamental el cumplimiento de los siguientes fines:

[...]

C) Colaborar con el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón y cuantos Organismos Públicos en sus competencias sobre la Urbanización "El Bosque", de Villaviciosa de Odón para el mejor desarrollo de las funciones y servicios públicos



Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón

Plaza de la Constitución, 1 - 28670 Villaviciosa de Odón (Madrid) Tel: 91 616 96 00 - www.aytovillaviciosaodon.es

[....]

Artículo 4º. - Órgano Urbanístico de Control.

El Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, como Administración actuante tendrá el carácter de órgano urbanístico de control.

El artículo 18.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, regula el principio de colaboración de las personas con la Administración, en los siguientes términos:

1. Las personas colaborarán con la Administración en los términos previstos en la Ley que en cada caso resulte aplicable, y a falta de previsión expresa, facilitarán a la Administración los informes, inspecciones y otros actos de investigación que requieran para el ejercicio de sus competencias, salvo que la revelación de la información solicitada por la Administración atentara contra el honor, la intimidad personal o familiar o supusieran la comunicación de datos confidenciales de terceros de los que tengan conocimiento por la prestación de servicios profesionales de diagnóstico, asesoramiento o defensa, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación de actividades terroristas.

Este deber de colaboración genérico se intensifica sin duda en relación con las entidades urbanísticas colaboradoras, que deben facilitar al órgano de control – el Ayuntamiento- de quienes dependen. En este sentido, debe traerse a colación la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de diciembre de 1989, en la que se señala:

El carácter administrativo de la entidad urbanística de conservación, en cuanto forma de participación de los interesados en la gestión urbanística, ha sido ratificada en los arts. 24 y 26 Reglamento de Gestión, que destaca asimismo la dependencia en este orden de la Administración urbanística actuante, en este caso el Ayuntamiento de ... , lo que se reconoce expresamente en los arts. 37 y 38 de los Estatutos en cuanto atribuyen a la citada Corporación municipal la resolución de los recursos de alzada contra los acuerdos de la Asamblea General así como la fiscalización de la actuación de la comunidad, con facultades para proceder a la inspección de los documentos, libros y demás elementos necesarios para conocer la actuación de aquélla y su desenvolvimiento económico",

[....]

Si conforme a los arts. 24, 25, 26 y 67 Reglamento de Gestión, las entidad urbanística de conservación tienen carácter administrativo y dependen en este orden de la Administración urbanística actuante, siendo obligatoria la constitución de una entidad de dicha naturaleza siempre que el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga sobre los propietarios comprendidos en un polígono o unidad de actuación en virtud de las determinaciones del Plan de ordenación o bases del programa de actuación urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales, forzoso es declarar el acierto de la sentencia apelada al reconocer la competencia de esta jurisdicción para el conocimiento de los acuerdos dictados por los órganos de gobierno de la entidad apelante, relativos a cuestiones administrativas, entendiéndose por tales tanto las de gestión urbanística como las derivadas de la formación de la voluntad de sus órganos colegiados, indispensables para la validez de sus acuerdos, por cuanto la decisión del Consejo rector y de la Asamblea general de la comunidad de suspender el derecho de voto de unos determinados comuneros e impedir su participación en la adopción de una serie de acuerdos relativos a la censura de la gestión y aprobación de un ejercicio económico así como a la renovación del propio Consejo rector puede repercutir de forma directa en los resultados que se tomen y en la actuación de la entidad de conservación en orden a la materia urbanística, como ha reconocido implícitamente el propio Ayuntamiento ... , que en ningún momento cuestionó su competencia al conocer en vía de recurso de los acuerdos impugnados, por lo que sin desconocer la naturaleza privada que en algunos aspectos puedan tener dichas entidades, no ofrece duda que cuando realizan actividades de colaboración y participación en funciones públicas, les es plenamente aplicable el derecho administrativo".

QUINTO. - Interesa igualmente hacer referencia al estado de situación en el que se encuentran las instalaciones de alumbrado público de la urbanización. El Ayuntamiento solicitó informe a la mercantil



Ayuntamiento de
Villaviciosa de Odón

Plaza de la Constitución, 1 - 28670 Villaviciosa de Odón (Madrid) Tel: 91 616 96 00 www.ayto.villaviciosa.de.odon.es

encargada de la conservación y alumbrado publico del municipio, que emitió informe con fecha 20 de octubre de 2025, siendo sus conclusiones las siguientes:

Mediante la presente, ACEINSA MOVILIDAD informa al Ayuntamiento que:

- Los cuadros eléctricos no cumplen con las protecciones necesarias y obligatorias según ITC-09 del REBT vigente.
- Las líneas eléctricas se encuentran en mal estado, con falta de aislamiento superior a la permitida por el REBT vigente.
- No se dispone de red de tierras equipotencial tal y como se establece en la ITC-09 del REBT vigente.

Por tanto, se pone de manifiesto que las instalaciones de alumbrado público de la urbanización El Bosque actualmente no cumplen con la normativa vigente, suponiendo un riesgo para los usuarios y vecinos.

SEXTO. - Los estatutos de la Entidad (artículo 31) señalan que serán servicios mínimos de obligada prestación por la Entidad y en tanto dependerán de la misma (la negrita es añadida):

A) Servicio de depuradoras de aguas residuales con mantenimiento de sus instalaciones, conducciones de distribución y elementos adicionales para su funcionamiento.

B) Mantenimiento del alumbrado público y de la red viaria.

C) Mantenimiento y conservación del arbolado y jardines propiedad de la Entidad.

De lo anterior se concluye que la Entidad no habría cumplido, a priori con su obligación de conservación y mantenimiento de las infraestructuras de alumbrado.

SEPTIMO. - A lo anterior debe añadirse las irregularidades detectadas en la gestión del servicio de abastecimiento de agua de la que la Entidad Urbanística es concesionaria en virtud del contrato formalizado con esa entidad en julio de 1995 puestas de manifiesto durante la tramitación del procedimiento 2025/4/44401, relativo al secuestro temporal del contrato de gestión de servicio publico de abastecimiento de agua de la urbanización El Bosque.

OCTAVO. - Como se ha indicado anteriormente, mediante providencia de Alcaldía de 30 de octubre de 2024, se acordó la incoación del procedimiento de disolución de la Entidad Urbanística de Conservación El Bosque, por considerar que se había cumplido el objeto y finalidad que motivaron su creación, disponiendo que se realizaran las actuaciones pertinentes para que el Ayuntamiento asumiera la conservación y mantenimiento de los bienes y elementos de titularidad municipal con efectos del día 1 de enero de 2026.

La pretendida asunción se consideró atendiendo a la doctrina consolidada, por todas, Tribunal Supremo en Sentencia 1008/2006, de 18 de enero que señala:

La obligación de conservación de las obras y servicios urbanísticos es una exigencia insoslayable de los Ayuntamientos, de la que tan sólo se pueden eximir en casos excepcionales y, desde luego, de duración concreta", de modo que realizados los fines que justifican la creación de la EUC, "no sólo no tiene ningún sentido la pervivencia de la institución sino que su continuidad impediría el mantenimiento de las obras y servicios por quien está legalmente obligado a ello, es decir, por el Ayuntamiento".

NOVENO.- Habiendo transcurrido décadas desde que se recibió la urbanización por el Ayuntamiento y la Entidad asumió la obligación de conservación del dominio público, procedía por tanto asumir la obligación que compete de forma primigenia a los Ayuntamientos, ex artículo 136.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid que señala que la conservación de la urbanización es competencia del Ayuntamiento, siguiendo la tradicional previsión contenida en el artículo 46.3 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio y el artículo 67 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto. Estos artículos señalan respectivamente:

Artículo 46.3 RPU





Los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener, además de las determinaciones establecidas en el artículo anterior, las siguientes:

b) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios, en orden a:

Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación;

Artículo 67 RGU

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas

Durante ese periodo, el Ayuntamiento ha desplegado la actividad necesaria para asumir los servicios y ejercer, como Administración tutelante, las actuaciones oportunas para determinar el estado de los servicios objeto de conservación.

DECIMO. - El Ayuntamiento con el fin de recibir los servicios, contrató una auditoría externa con la mercantil Moore Ibérica de Auditoría, S.L.P., que emitió un informe cuyas conclusiones han sido transcritas y que reflejan una situación grave en sus estados contables. Considerando la alegación presentada por la Entidad Urbanística en su escrito de alegaciones

Igualmente, se ha puesto de manifiesto, el deficitario estado de conservación en el que se encuentra la infraestructura de alumbrado público que, de acuerdo con los informes técnicos, supone un riesgo para la seguridad.

UNDECIMO. - El artículo 56.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre relativo a la adopción de medidas cautelares señala (la negrita es añadida):

1.- Iniciado el procedimiento, el órgano administrativo competente para resolver, podrá adoptar, de oficio o a instancia de parte y de forma motivada, las medidas provisionales que estime oportunas para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer, si existiesen elementos de juicio suficientes para ello, de acuerdo con los principios de proporcionalidad, efectividad y menor onerosidad.

[...]

3. De acuerdo con lo previsto en los dos apartados anteriores, podrán acordarse las siguientes medidas provisionales, en los términos previstos en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil:

a) Suspensión temporal de actividades.

b) Prestación de fianzas.

c) Retirada o intervención de bienes productivos o suspensión temporal de servicios por razones de sanidad, higiene o seguridad, el cierre temporal del establecimiento por estas u otras causas previstas en la normativa reguladora aplicable.

d) Embargo preventivo de bienes, rentas y cosas fungibles computables en metálico por aplicación de precios ciertos.

e) El depósito, retención o inmovilización de cosa mueble.

f) La intervención y depósito de ingresos obtenidos mediante una actividad que se considere ilícita y cuya prohibición o cesación se pretenda.

g) Consignación o constitución de depósito de las cantidades que se reclamen.

h) La retención de ingresos a cuenta que deban abonar las Administraciones Públicas.



i) Aquellas otras medidas que, para la protección de los derechos de los interesados, prevean expresamente las leyes, o que se estimen necesarias para asegurar la efectividad de la resolución.

4. No se podrán adoptar medidas provisionales que puedan causar perjuicio de difícil o imposible reparación a los interesados o que impliquen violación de derechos amparados por las leyes.

5. Las medidas provisionales podrán ser alzadas o modificadas durante la tramitación del procedimiento, de oficio o a instancia de parte, en virtud de circunstancias sobrevenidas o que no pudieron ser tenidas en cuenta en el momento de su adopción.

En todo caso, se extinguirán cuando surta efectos la resolución administrativa que ponga fin al procedimiento correspondiente.

Del informe de auditoría y de lo manifestado por la representación de la Entidad con motivo de los procedimientos en tramitación, se concluye que la gestión no ha sido adecuada, habiéndose detectado irregularidades en los estados financieros de la entidad urbanística cuyo alcance real se desconoce por la falta de colaboración de sus responsables, que no han facilitado los datos requeridos por los auditores.

Estas irregularidades tienen una especial incidencia en el patrimonio de la Entidad Urbanística, que, aunque separado del de los propietarios que integran la entidad, no puede olvidarse que se conforma por las aportaciones que estos realizan mediante el pago de las cuotas.

En este sentido, el artículo 12º de los estatutos, relativo a las obligaciones de los miembros de la entidad, señala (la negrita es añadida):

Los miembros de la Entidad tienen las siguientes obligaciones:

A) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea General o la Junta de Gobierno de la Entidad.

B) Contribuir en proporción a su cuota de participación en la Entidad establecida de conformidad con el Artículo 10 de los Estatutos, a los gastos que se ocasionen por el funcionamiento de ésta, **satisfaciendo puntualmente las derramas ordinarias y extraordinarias que la Asamblea General acuerde para el sostenimiento de los servicios comunes, reparación renovación de las instalaciones de los mismos, obras y mejoras, nuevas instalaciones y adquisición o implantación de nuevos servicios, así como de las obras de urbanización comprendidas dentro del ámbito de la Entidad**

De las previsiones de los estatutos se concluye que los propietarios satisfacen las derramas ordinarias y extraordinarias, con unas finalidades concretas, pero solo del informe del estado de la red de alumbrado eléctrico relacionado anteriormente se concluye sin ambages que no se han realizado dichas labores de reparación, no al menos, con el alcance necesario.

En relación con estos gastos de mantenimiento y conservación, el informe de la auditoría señala que no han dispuesto de una analítica detallada de los gastos, donde se pueda corroborar este gasto, asociado (por ejemplo) a la cantidad de horas invertidas, de mano de obra directa empleada, material consumido, etc., ni tampoco de un procedimiento de comprobación y aprobación de la factura, registro contable y autorización del pago, con identificación de las diferentes personas que deben efectuar cada una de las fases y en consecuencia la realización de controles efectivos sobre los gastos de mantenimiento y conservación realizado, lo que supone una grave irregularidad y un posible perjuicio para el patrimonio de la Entidad y un evidente perjuicio al interés general por el deficitario estado de conservación de las infraestructuras.

Adicionalmente, también en relación con las obligaciones derivadas de los Estatutos, hay que mencionar que el artículo 29, relativo al pago de las cuotas, señala:

En caso de impago de sus cuotas por algún miembro de la Entidad, se pondrá este extremo en conocimiento del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon, como organismo de tutela y control, que tiene la facultad de utilizar la vía ejecutiva de apremio en base al Artículo 223 del vigente texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana que en su apartado tres establece que los Ayuntamientos podrán utilizar la



ejecución forzosa y la vía de apremio a solicitud de la Asociación contra los propietarios que incumplieran los compromisos contraídos con ella.

Según el informe de auditoría, ya en el informe emitido por KPMG, atendiendo a las referencias contenidas en el acta de 16 de junio de 2024 – no ha sido facilitado el indicado informe según indican- a esa fecha, existía una deuda pendiente de cobro de cobro a propietarios por un total de 193.864 €, no habiéndose comunicado ninguna incidencia al Ayuntamiento para su recaudación por vía ejecutiva desde el 7 de febrero de 2023, desconociéndose si los propietarios han abonado de manera voluntaria, aunque sea con retraso, las cuotas a las que vienen obligados, pues en el informe de auditoría se señala:

No hemos dispuesto de documentación que nos permita comprobar si la Entidad tiene implantados controles efectivos que le permitan comprobar periódicamente cuestiones como:

- c) Que se la distribución de los gastos de seguridad y conservación se produce de conformidad a las cuotas de participación de cada vecino.

Que a cada uno de los vecinos se les está girando todos los meses las cuotas por mantenimiento y conservación (concordancia del número de recibos con el número de vecinos).

Adicionalmente, aunque ajeno al presente procedimiento pero vinculado, se han puesto de manifiesto actuaciones y situaciones que podrían poner en riesgo el servicio de abastecimiento de agua como consecuencia del incumplimiento de las condiciones impuestas por la Confederación Hidrográfica del Tajo y cuya gestión también corresponde a la Entidad, lo que consta acreditado de la información facilitada por la mercantil encargada de la facturación del consumo de agua potable a los usuarios del servicio, GOMEZ GROUP METERING, SL de la que se concluye que se está superando el volumen autorizado, sin que se haya puesto en conocimiento del Ayuntamiento, como titular del servicio, dicha incidencia. Y esto, pese a los numerosos requerimientos formulados por el Ayuntamiento, antes de conocer el resultado del informe de auditoría, que a este respecto ha concluido:

No hemos dispuesto de documentación que nos permita comprobar si la Entidad tiene implantados controles efectivos que le permitan comprobar periódicamente cuestiones como:

La concordancia del total de los m3 de agua consumida por la Entidad, con el total de los m3 de agua cobrada a los vecinos.

La concordancia de los importes de las lecturas de contadores, con los consumos cobrados a cada vecino.

[.....]

Que a cada uno de los vecinos se les está girando todos los meses las cuotas por suministro de agua (concordancia del número de recibos con el número de vecinos).

[.....]

Si los precios unitarios aplicados en los recibos de cada uno de los meses son los que corresponden.

Que los importes que figuran en los extracontables son coincidentes con los que figuran en contabilidad.

En consecuencia, no hemos podido comprobar la razonabilidad de los importes y clasificación de los ingresos registrados por la Entidad en el ejercicio 2024.

Solo de lo expuesto, se concluye sin ningún genero de dudas que existe una grave afección al interés de municipio en general y de los vecinos de la urbanización en particular, correspondiendo su defensa a la Administración ex artículo 103CE al haber mostrado la Entidad una resistencia casi numantina a ser auditada por el Ayuntamiento o a responder a los requerimientos de información formulados, evadiendo su obligación de colaborar y facilitar la documentación requerida por el órgano de control en ejercicio de sus potestades de supervisión y control, lo que ha afectado muy negativamente a la tramitación del procedimiento.

DUODECIMO. - Por lo expuesto, adelantando que existe la voluntad de asumir la conservación de la urbanización manteniendo la personalidad jurídica de la entidad para que pueda gestionar el servicio de abastecimiento de agua una vez depurada la situación, solo se puede garantizar la conclusión del procedimiento, previa adopción de la medida cautelar de intervención temporal de la Entidad urbanística



de conservación el Bosque con la finalidad de determinar los estados contables y financieros, concluyendo los trabajos de auditoría que no pudieron finalizarse por la falta de colaboración de la entidad.

Esta medida, atendidas las circunstancias concurrentes, es adecuada y proporcional para la consecución de este objetivo. Igualmente se considera la menos gravosa para los propietarios integrados en la Entidad.

Esta intervención temporal también facilitará el estudio y, en su caso, adopción de las medidas urgentes y estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas atendiendo el estado de deterioro de la red de alumbrado público que no ha sido conservada por la entidad y ello considerando que, recientemente, por la Junta de Gobierno Local, fue aprobado el plan director de ordenación lumínica del municipio de Villaviciosa de Odón como proyecto estratégico municipal de inversión sostenible (PEMIS) que prevé la sustitución completa de la red.

DECIMOTERCERO. - La adopción de la medida cautelar propuesta, corresponde al órgano competente para resolver el procedimiento principal, correspondiendo al Pleno de la Corporación, su resolución por las razones expuestas en la providencia de Alcaldía citada anteriormente.

Por lo expuesto, el Pleno de la Corporación

ACUERDA

PRIMERO. – Intervenir temporalmente la gestión de la Entidad Urbanística de Conservación El Bosque con la finalidad de:

- Determinar los estados financieros de la Entidad, a la vista de las conclusiones del informe emitido por la Auditora Moore Ibérica de Auditoría, S.L.P.,
- Realizar, en su caso, una auditoría exhaustiva del servicio de alumbrado público con el objeto de evaluar el riesgo real derivado del estado de la red y establecer las medidas necesarias para garantizar la seguridad de las personas hasta que se lleve a cabo la renovación integral prevista.
- Conocer de manera completa y detallada la situación real de la Entidad Urbanística de Conservación en el ámbito organizativo, económico, patrimonial, técnico y de prestación de servicios.
- Facilitar y garantizar a los vecinos el acceso a toda la información y documentación relevante, asegurando la transparencia en la gestión de la Entidad durante el periodo de intervención.
- Formular una propuesta de modificación y actualización de los Estatutos de la Entidad, elevándola para su aprobación por la Asamblea General y posteriormente por el Pleno municipal, con el fin de adecuarlos a la normativa vigente y a la realidad actual de la urbanización.
- Proceder a la convocatoria de una Asamblea General destinada a la celebración de un proceso de elecciones que permita la renovación de los órganos de gobierno de la Entidad, garantizando su correcto funcionamiento institucional.

SEGUNDO. - Suspender temporalmente en el ejercicio de sus funciones a la Junta de Gobierno de la Entidad, designando miembros de una gestora temporal, al Concejal delegado de Entidades Urbanísticas, a la Viceinterventora Municipal, a la Coordinadora de Entidades Urbanísticas y a la Ingeniero de Caminos Canales y Puertos de la Concejalía de Entidades Urbanísticas para que ejerzan las funciones de dirección y control de la Entidad, utilizando sus medios humanos y materiales, ostentando capacidad suficiente para dictar las ordenes procedentes a fin de garantizar los objetivos señalados, y ello sin perjuicio de la obligación de rendir cuentas de lo actuado.

TERCERO. – Autorizar al Alcalde- Presidente de la Corporación a designar nuevos miembros de la gestora temporal cuando el objeto y alcance de las actuaciones necesarias, así lo exijan dando cuenta al Pleno de la Corporación en la siguiente sesión que se celebre.

CUARTO. - Con la finalidad de limitar en el tiempo la intervención de la Entidad Gestora, y a efectos de emisión de informes, asistencia o colaboración para el desarrollo de las actuaciones precisas, declarar prioritaria cualquier petición que se formule a los servicios que integran la estructura municipal,



especialmente, Secretaría, Intervención, Tesorería, Servicios Jurídicos, Contratación, Económicos, Técnicos y Policía Local.

QUINTO. - Comunicar la presente resolución al Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras de la Comunidad de Madrid, para su conocimiento.

SEXTO. - Ordenar a la Entidad urbanística de Conservación El Bosque la publicación del presente acuerdo en el tablón informativo de la web de la Entidad para el general conocimiento de los propietarios que la integran, disponiendo igualmente la publicación del presente acuerdo en Portal de Transparencia.

SEPTIMO. - Finalizadas las causas que motivan la intervención temporal, se continuará con la tramitación del procedimiento de disolución levantando la suspensión, con devolución de la gestión al órgano de gobierno de la Entidad Urbanística.

OCTAVO. - Contra la presente resolución, que tiene la condición de acto de trámite cualificado, cabe podrán interponerse los siguientes recursos:

- a)- Con carácter potestativo, un recurso de reposición ante el mismo órgano que dictó el acto que se notifica, para lo que dispone del plazo de un mes desde la fecha de la notificación (artículo 124 LPACAP).
- b)- Directamente (esto es, sin necesidad de presentar antes un recurso de reposición) podrá presentar un recurso contencioso administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso Administrativo de la ciudad de Madrid, para lo que dispone de un plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la notificación de este acto (artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa)".

Lo que le notifico en cumplimiento de los artículos 40.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP) y 192 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades locales.

En Villaviciosa de Odón, a la fecha y con la firma electrónica que figura en el documento.

El Secretario General por Acumulación (Resolución DGRT 03-11-2025)

Por Delegación de Firma. Instrucción SG 01/2025.

Ingeniera Civil – Nadia López Peña



