

**INFORME DE AUDITORÍA DE LAS CUENTAS
ANUALES CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO 2021 DEL CONSORCIO
URBANÍSTICO EL BAÑUELO**

INFORME DE AUDITORÍA SOBRE LAS CUENTAS ANUALES EMITIDO POR LA INTERVENCIÓN GENERAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

A los Entes Consorciados :

Opinión

La Intervención General de la Comunidad de Madrid (IGCM) es el órgano responsable de llevar a cabo las auditorías de cuentas de los consorcios que se encuentran adscritos a esta Administración en base al artículo 122 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, ha auditado las cuentas anuales del ejercicio 2021 del “Consortio Urbanístico El Bañuelo” que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del *Consortio Urbanístico El Bañuelo* a 31 de diciembre de 2021, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2a) de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente para el Sector Público en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas* de nuestro informe.

Somos independientes de la Entidad de conformidad con los requerimientos de ética, y protección de la independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales para el Sector Público en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas de dicho Sector Público.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones Clave de la Auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe:

Valoración de las existencias

El valor de las parcelas propiedad del Consorcio que se detallan en la nota 10 de la memoria adjunta representa el 70% del total valor del activo, por lo que hemos considerado que la valoración de esta partida es el riesgo considerado más significativo de que existan incorrecciones materiales que puedan afectar a las cuentas anuales.

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido en:

- Elaboración de un cuadro detalle de composición de las existencias en parcelas
- Verificación de que dichas parcelas son propiedad del Consorcio
- Determinación de cuál es el criterio adecuado para determinar el valor razonable de estas parcelas en el momento actual de su desarrollo
- Obtención de una estimación del valor razonable actual de las parcelas y de los proindivisos, mediante tasación independiente emitida por profesional competente o por comparación con valores actuales de realización.
- Comparación del valor razonable así obtenido con el valor que figura en cuentas y recálculo de la variación del deterioro registrada.
- Verificación del adecuado registro contable de las bajas por ventas del ejercicio.
- Comprobación de la integridad y adecuación de la información contenida en la memoria de las cuentas anuales.

Párrafo de Énfasis

Queremos llamar la atención sobre lo explicado en la nota 11 de la memoria adjunta en la que se menciona que desde el ejercicio 2014, los Entes Consorciados vienen efectuando las aportaciones al Consorcio por importes distintos a los presupuestos acordados en las sucesivas reuniones del Consejo de Administración.

Por esta razón a fecha actual las aportaciones efectivamente realizadas por el Ayuntamiento de Fuenlabrada son inferiores a su porcentaje de participación en el Consorcio. Esta situación ha llevado a que con fecha 14 de diciembre de 2019 el Consejo de Administración adoptase el acuerdo de que se proceda primero al reintegro de las aportaciones efectuadas por los Entes Consorciados cuando se produzca la enajenación de las parcelas, y después de esto, con la tesorería disponible, y a los solos efectos de la liquidación de la participación de los Entes Consorciados en la entidad, se reparta el excedente, en su caso, en los mismos porcentajes de participación existentes en la actualidad.

Otras cuestiones

Los trabajos de revisión y verificación con el alcance de la auditoría de cuentas de este Consorcio han sido llevados a cabo por la Intervención General de la Comunidad de Madrid en colaboración con la firma de auditoría MORISON ACPM AUDITORES, S.L.P. en virtud del contrato suscrito tras la adjudicación del expediente de licitación A/SER 011518/2021 y conforme al pliego de cláusulas administrativas y técnicas contenidas en el mismo.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la entidad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, no tenemos nada que informar respecto a la otra información. La información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2021, y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación

Responsabilidad del Órgano de Gestión en relación con las cuentas anuales abreviadas

El órgano de gestión es responsable de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Entidad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, el órgano de liquidación ha tenido en consideración el hecho de que tiene la intención de liquidar la Entidad y por tanto el cese de todas sus operaciones.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas para el Sector Público vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente para el Sector Público en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el órgano de gestión.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el órgano de gestión, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con el órgano de gestión de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación al órgano de gestión de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Otras responsabilidades de información:

A efectos de que sirva para una mejora sustancial de la gestión del consorcio hemos de resaltar el incumplimiento legal que supone el hecho de que el Consejo de Administración a fecha actual no haya adoptado el acuerdo de modificar los estatutos del Consorcio para adaptarlos a lo establecido en el artículo 124 de la Ley 40/ 2015 de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público.

Madrid, a 26 de septiembre de 2022

MORISON ACPM AUDITORES, S.L.P.

POR LA INTERVENCIÓN GENERAL
DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Fdo.: Isabel Bermúdez Elorrieta

Fdo.: Gonzalo Portero Hernández
SUBDIRECTOR GENERAL DE CONTROL
FINANCIERO DE LA IGCM

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/22/13677 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España.

CONSORCIO URBANÍSTICO " EL BAÑUELO "

Cuentas anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0982668891185479104625**

CONSORCIO URBANÍSTICO "EL BAÑUELO"

*Balances al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)*

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2021	31/12/2020
ACTIVO NO CORRIENTE		677.767,28	747.642,69
Inversiones financieras a largo plazo		628,00	628,00
Otros activos financieros	8.1	628,00	628,00
Deudas comerciales no corrientes	8.1 y 9	677.139,28	747.014,69
ACTIVO CORRIENTE		21.536.379,87	19.721.047,83
Existencias	10	15.649.744,81	16.846.751,03
Materias Primas y otros aprovisionamientos		8.186.235,66	9.851.160,91
Productos terminados		7.450.634,34	6.982.715,31
Anticipos de proveedores		12.874,81	12.874,81
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		170.678,13	183.617,30
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8.1	105.677,76	111.298,01
Deudores varios	8.1	65.000,00	65.000,00
Otros créditos con las Administraciones Públicas		0,37	7.319,29
Inversiones financieras a corto plazo	8.1	3.084,55	-
Otros activos financieros		3.084,55	-
Periodificaciones		3.244,50	2.354,93
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.1	5.709.627,88	2.688.324,57
Tesorería		5.709.627,88	2.688.324,57
TOTAL ACTIVO		22.214.147,15	20.468.690,52

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2021	31/12/2020
PATRIMONIO NETO		21.430.593,44	19.400.795,00
Fondos propios	11	21.430.593,44	19.400.795,00
Resultados de ejercicios anteriores		(287.882,28)	266.835,11
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(287.882,28)	266.835,11
Otras aportaciones de Socios		19.688.677,28	19.688.677,28
Resultado del ejercicio	3	2.029.798,44	(554.717,39)
PASIVO NO CORRIENTE	13	131,21	131,21
Pasivo por impuesto diferido		131,21	131,21
PASIVO CORRIENTE		783.422,50	1.067.764,31
Provisiones a corto plazo	12	565.434,64	831.381,24
Deudas a corto plazo	8.2	3.946,35	-
Otros pasivos financieros		3.946,35	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		214.041,51	236.383,07
Acreedores varios	8.2	6.320,05	3.171,83
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	41.524,76	7.798,14
Anticipos de clientes	8.2	166.196,70	225.413,10
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		22.214.147,15	20.468.690,52

La memoria adjunta forma parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio 2021.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0982668891185479104625**

CONSORCIO URBANÍSTICO "EL BAÑUELO"

*Cuentas de Pérdidas y Ganancias para los ejercicios anuales
terminados a 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)*

	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2021	31/12/2020
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de cifra de negocios	14.1	3.814.559,93	116.682,80
Ventas		3.814.559,93	116.682,80
Variación de existencias de productos en curso	10	(931.059,62)	(673.241,97)
Aprovisionamientos	14.2	(564.844,25)	(49.088,98)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(564.844,25)	(49.088,98)
Otros ingresos de explotación		64,78	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		64,78	-
Gastos de personal	14.3	(125.872,75)	(125.089,02)
Sueldos, salarios y asimilados		(95.455,82)	(94.867,88)
Cargas sociales		(30.416,93)	(30.221,14)
Otros gastos de explotación	14.4	(161.057,54)	176.019,78
Servicios exteriores		(82.935,36)	(64.770,44)
Tributos		(58.982,44)	(56.013,89)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones	14.5	(19.971,26)	296.804,11
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.030.959,03	(554.717,39)
Ingresos financieros		362,91	-
De terceros		362,91	-
RESULTADO FINANCIERO		362,91	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.031.321,94	(554.717,39)
Impuesto sobre beneficios	13	(1.523,50)	-
RESULTADOS DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		2.029.798,44	(554.717,39)
OPERACIONES INTERRUMPIDAS		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	2.029.798,44	(554.717,39)

La memoria adjunta forma parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio 2021.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0982668891185479104625

CONSORCIO URBANÍSTICO "EL BAÑUELO"

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondientes a los ejercicios anuales terminados en
31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)

A. Estados de ingresos y gastos reconocidos

	2021	2020
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2.029.798,44	(554.717,39)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	2.029.798,44	(554.717,39)

B. Estados totales de cambios en el Patrimonio Neto

	Resultado de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de Socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
Saldo final del año 2019	(67.862,37)	19.688.677,28	334.697,48	19.955.512,39
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(554.717,39)	(554.717,39)
Distribución resultado 2019	334.697,48	-	(334.697,48)	-
Saldo final del año 2020	266.835,11	19.688.677,28	(554.717,39)	19.400.795,00
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	2.029.798,44	2.029.798,44
Distribución resultado 2020	(554.717,39)	-	554.717,39	-
Saldo final del año 2021	(287.882,28)	19.688.677,28	2.029.798,44	21.430.593,44



CONSORCIO URBANÍSTICO "EL BAÑUELO"
*Estado de Flujos de efectivo correspondiente
a los ejercicios anuales terminados en
31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)*

A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	NOTAS	2021	2020
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		2.031.321,94	(554.717,39)
2. Ajustes del resultado		(2.105.011,53)	(296.804,11)
a) Amortización del inmovilizado		0,00	0,00
c) Variación de provisiones (+/-)		(245.975,34)	(296.804,11)
d) Imputación de subvenciones (-)		0,00	0,00
g) Ingresos financieros (-)		(362,91)	0,00
h) Gastos financieros (+)		0,00	0,00
k) Otros ingresos y gastos (-/+)		(1.858.673,28)	0,00
3. Cambios en el capital corriente		3.094.629,99	670.150,56
a) Existencias (+/-)		3.055.679,50	673.466,97
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		62.843,32	45.419,25
c) Otros activos corrientes (+/-)		(3.974,12)	0,00
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(23.865,06)	(48.735,61)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		3.946,35	0,00
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		362,91	0,00
a) Pagos de intereses (-)		0,00	0,00
c) Cobros de intereses (+)		362,91	0,00
d) Pagos (cobros) por impuesto sobre beneficios (-/+)		0,00	0,00
e) Otros pagos (cobros) (-/+)		0,00	0,00
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/- 1 +/- 2 +/- 3 +/- 4)		3.021.303,31	(181.370,94)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		0,00	0,00
c) Inmovilizado material		0,00	0,00
e) Otros activos financieros		0,00	0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		0,00	0,00
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		0,00	0,00
a) Emisión			
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		0,00	0,00
b) Devolución y amortización de			
2. Deudas con entidades de crédito (-)		0,00	0,00
4. Otras (-)		0,00	0,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/- 9 +/- 10 - 11)		0,00	0,00
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A + B + C + D)		3.021.303,31	(181.370,94)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.688.324,57	2.869.695,51
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		5.709.627,88	2.688.324,57

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.inadurong.es
 mediante el siguiente código seguro de verificación: 0982668891185479104625

CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

*Memoria correspondiente a los ejercicios anuales
terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)*

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

El Consorcio Urbanístico "EL BAÑUELO" (en adelante, el Consorcio), fue constituido por tiempo indefinido el 6 de septiembre de 2000, ante el Notario de Fuenlabrada (Madrid) D. Javier López-Polín Méndez de Vigo bajo nombre de Consorcio Urbanístico P-P-1-3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, ÁREA “EL BAÑUELO” DE FUENLABRADA (abreviadamente “EL BAÑUELO”). Los organismos que lo constituyen son la Comunidad de Madrid, a través del extinto Instituto Madrileño de Desarrollo (IMADE) y el Ayuntamiento de Fuenlabrada (Madrid). Según se indica en la escritura de constitución, el Consorcio daría comienzo a sus actividades en dicho momento. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Alcalá 16 de Madrid, pero sus oficinas administrativas se encuentran en la Calle Alcalá 21 de Madrid.

El Consorcio Urbanístico “El Bañuelo” tiene por objeto:

- Elaboración de los estudios, proyectos y trabajos precisos para las actuaciones económico-urbanísticas de promoción industrial dentro del ámbito definido por las operaciones complementarias de Fuenlabrada, señaladas en el protocolo para la constitución del consorcio urbanístico suscrito entre la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Fuenlabrada el día 19 de agosto de 1999.
- Abordar la formación y ejecución de planes parciales, especiales y programas de actuación urbanísticos, estudios de detalle, proyectos de urbanización, así como de redactar propuestas de revisión y modificación de los planes generales, incluidas las de reclasificación y recalificación del suelo, que sean precisos, para las actuaciones de promoción industrial y conexas objeto del Consorcio, promoviendo la coordinación entre las Administraciones Urbanísticas al objeto de que dichos actos e instrumentos tengan el menor impacto posible sobre el planeamiento vigente en estado de ejecución.
- Gestionar y ejecutar el planeamiento, en los términos referidos en el apartado anterior.
- Colaborar con las Administraciones Urbanísticas consorciadas al objeto de agilizar las tramitaciones administrativas precisas en sus competencias indelegables de aprobación de los instrumentos de planeamiento.
- Llevar a cabo las obras de urbanización precisas, en las tareas afectadas al Consorcio, conforme al destino previsto en los planes, otorgando y formalizando, en su caso, en el ejercicio de sus facultades y legitimación fiduciaria, cuantas escrituras o documentación pública o privada se precisen para la inscripción de las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad.
- Disponer, en su caso, del suelo correspondiente, gravándolo, arrendándolo y enajenándolo, en todo o en parte a terceros adquirentes, o asignándolo a miembros del Consorcio, en la medida que proceda, en compensación de la cuantía de las aportaciones, otorgando y formalizando en el ejercicio de sus facultades y legitimación fiduciaria, cuantas escrituras o documentación pública y privada se precisen.

Dado el carácter de entidades de derecho público de las Consorciadas, en la adjudicación de contratos le será de aplicación las prescripciones contenidas en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

*Memoria correspondiente a los ejercicios anuales
terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)*

El artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP) excluye del ámbito de la citada Ley los contratos de compraventa sobre bienes inmuebles, que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por su legislación patrimonial.

Por lo tanto, de acuerdo con la legislación vigente, la enajenación de bienes tiene el carácter de contrato privado y se regirá por lo dispuesto en el correspondiente Pliego de Condiciones Particulares y, en lo no previsto en él, por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante, LPAP) y su Reglamento General, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, (en adelante RGLPAP) en sus disposiciones de carácter básico, por la LSCM y la LPCM. Supletoriamente se aplicarán las normas estatales no básicas de la LPAP y del RGLPAP y en su defecto los principios de la LCSP para resolver lagunas y dudas que pudieran presentarse, el Código Civil y demás normativa de derecho privado que resulte de aplicación.

- Promover la constitución por los particulares beneficiados por las actuaciones urbanísticas del Consorcio de las correspondientes entidades urbanísticas colaboradoras, tanto en los supuestos de constitución obligatoria como en el de su constitución facultativa, y en la transformación de los mismos en entidades de conservación una vez finalizadas las obras urbanizadoras.
- Asumir, precisándose la delegación expresa de las Administraciones consorciadas y el acuerdo del Consejo de Administración, la recaudación de impuestos, tasas, arbitrios y contribuciones especiales.
- Establecer convenios administrativos con los particulares, sean personas físicas o jurídicas, tanto para su incorporación al Consorcio, lo que exigirá la correspondiente modificación estatutaria, como para la realización de actuaciones puntuales generando al respecto interlocutores válidos asociativos entre los propietarios del suelo industrial.
- La creación y gestión de servicios complementarios de la obra urbanizadora, sin perjuicio de trasladar a los particulares, cuando ello sea posible legalmente o por convenio, la actividad de conservación.
- La promoción, creación y gestión de centros de servicios para las empresas, para su explotación en el régimen público o privado que el Consorcio determine.

El ejercicio social del Consorcio comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año. En el resto de Notas de esta Memoria, cada vez que se haga referencia al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, se indicará para simplificar “Ejercicio 2021”.

a) Régimen jurídico

El Consorcio se rige por sus Estatutos, por la legislación urbanística aplicable en cuanto al régimen de su actividad, por la legislación sobre el régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, y demás normas básicas de aplicación al conjunto de las Administraciones Públicas, y por la legislación civil y mercantil, en cada caso, aplicable.

También le resulta de aplicación la Ley 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público, por lo que desde su entrada en vigor la entidad ha de adscribirse como dependiente de alguno de los dos entes consorciados, siendo en la actualidad dependiente de la Comunidad de Madrid.



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

*Memoria correspondiente a los ejercicios anuales
terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)*

b) Régimen económico

El patrimonio propio del Consorcio está constituido por los elementos, útiles y enseres necesarios para los fines encomendados. Al final del ejercicio, el déficit o remanente será cubierto por los sujetos consorciados o incluso como dotación en el presupuesto siguiente.

El Consorcio actúa como fiduciario respecto de los bienes y derechos aportados por los sujetos consorciados para la ejecución de obras y servicios, enajenación, gravamen y, en su caso, adquisición de suelo y propiedades inmobiliarias, aportaciones que han sido comprometidas por los miembros constituyentes.

De acuerdo con sus estatutos, el Consorcio formalizará su contabilidad distinguiendo lo que es actuación fiduciaria reflejándola en la cuenta de inversiones y lo que es administración ordinaria de sostenimiento.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

a) Marco Normativo de Información Financiera aplicable

Estas Cuentas Anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el Marco Normativo de Información Financiera aplicable al Consorcio, que es el establecido en:

- Código de Comercio y restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus Adaptaciones Sectoriales.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2021 se han formulado Administración a partir de los registros contables del Consorcio. Las cuentas anuales del ejercicio 2020 se han preparado de acuerdo con el Marco Normativo de Información Financiera que resulta de aplicación y en particular, por los principios y criterios contables en él contenidos, y con determinadas prácticas contables utilizadas por esta clase de entidades que se citan en el apartado a) de esta nota 2, referido al régimen económico y financiero del Consorcio, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

El Consejo de Administración, estima que las Cuentas Anuales del ejercicio 2021 serán aprobadas sin modificación alguna.

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2020 fueron aprobadas por el Consejo de Administración el 15 de julio del 2021.

c) Principios Contables

Para la elaboración de las cuentas anuales se han seguido los principios contables y criterios de valoración descritos en la nota 4.



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

*Memoria correspondiente a los ejercicios anuales
terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)*

No existe ningún principio contable o norma de valoración de carácter obligatorio que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar.

d) Aspectos Críticos de la Valoración y Estimación de la Incertidumbre

En las Cuentas Anuales se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por los Administradores del Consorcio para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- El coste total de las obras de urbanización, costes, remanentes y asignación proporcional a las parcelas vendidas.
- Las pérdidas por deterioro de determinados activos.
- El cálculo de provisiones para riesgos y gastos.
- El valor razonable de determinados activos no cotizados.

Las estimaciones e hipótesis utilizadas son revisadas de forma periódica y están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que hayan podido considerarse más razonables en cada momento.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado siempre sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2021, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, de acuerdo con la normativa contable en vigor.

Al 31 de diciembre de 2021, no existen datos relevantes que lleven asociado un riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos del Consorcio en el ejercicio siguiente. Del mismo modo, los Administradores no tienen constancia de la existencia de incertidumbres importantes, que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que el Consorcio siga funcionando.

e) Comparación de la Información

Las Cuentas Anuales se presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, del Estado de Flujos de Efectivo y de la Memoria, además de las cifras del ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio anterior.

No existen causas que impiden la comparación de las cuentas del ejercicio con las del precedente.

f) Agrupación de Partidas

Determinadas partidas de los balances, de las cuentas de pérdidas y ganancias, de los estados de cambios en el patrimonio neto y de los estados de flujos de efectivo de los ejercicios 2021 y 2020, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la Memoria.



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales
terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)

g) Cambios en criterios contables

En el presente ejercicio no se han producido cambios en los criterios contables.

h) Corrección de Errores

Durante el ejercicio al que hacen referencia las presentes Cuentas Anuales no ha sido necesario corregir ningún error procedente de ejercicios anteriores.

3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

El Consorcio ha obtenido en el ejercicio 2021, un beneficio de 2.029.798,44 euros (554.717,39 euros de pérdidas en 2020).

La propuesta de distribución del resultado correspondiente al ejercicio 2021 es su traspaso a “Resultados negativos de ejercicios anteriores”.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

a) Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el inmovilizado material existente se encuentra totalmente amortizado.

b) Instrumentos financieros

b.1) Clasificación y separación de instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

El Consorcio clasifica los instrumentos financieros en las diferentes categorías atendiendo a las características y a las intenciones del Consejo de Administración en el momento de su reconocimiento inicial.

Las operaciones de compra o venta de activos financieros instrumentados mediante contratos convencionales, entendidos por tales aquéllos en los que las obligaciones recíprocas de las partes deben consumarse dentro de un marco temporal establecido por la regulación o por las convenciones de mercado y que no pueden liquidarse por diferencias, se reconocen en la fecha de contratación o liquidación.

Sin embargo, el contrato que puede liquidarse por diferencias se reconoce como un instrumento financiero derivado durante el periodo que media entre la fecha de contratación y liquidación.

b.2) Principios de compensación

Un activo y un pasivo financieros son objeto de compensación sólo cuando el Consorcio tiene el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

*Memoria correspondiente a los ejercicios anuales
terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)*

b.3) Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar se componen de créditos por operaciones comerciales y créditos por operaciones no comerciales con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo distintos de aquellos clasificados en otras categorías de activos financieros. Estos activos se reconocen inicialmente por su valor razonable, incluyendo los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo.

b.4) Bajas de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y el Consorcio ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

En las transacciones en las que se registra la baja de un activo financiero en su totalidad, los activos financieros obtenidos o los pasivos financieros, incluyendo los pasivos correspondientes a los servicios de administración incurridos, se registran a valor razonable.

La baja de un activo financiero en su totalidad implica el reconocimiento de resultados por la diferencia existente entre su valor contable y la suma de la contraprestación recibida, neta de gastos de la transacción, incluyéndose los activos obtenidos o pasivos asumidos y cualquier pérdida o ganancia diferida en ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto.

Las transacciones en las que el Consorcio retiene de manera sustancial todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero cedido se registran mediante el reconocimiento en cuentas de pasivo de la contraprestación recibida. Los gastos de la transacción se reconocen en resultados siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

b.5) Deterioro de valor de activos financieros

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo o grupo de activos financieros, que puede ser estimado con fiabilidad.

El Consorcio sigue el criterio de registrar las oportunas correcciones valorativas por deterioro de préstamos y partidas a cobrar e instrumentos de deuda, cuando se ha producido una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, motivados por la insolvencia del deudor.

En ejercicios posteriores se reconocen las reversiones del deterioro de valor, en la medida que exista un aumento del valor recuperable, con el límite del valor contable que tendría la inversión si no se hubiera reconocido el deterioro de valor.

La pérdida o reversión del deterioro se reconoce en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, salvo en aquellos casos, en los que se deben imputar a patrimonio neto.

El aumento en el valor razonable de los instrumentos de deuda, que pueda ser objetivamente relacionado con un evento posterior al reconocimiento del deterioro, se registra contra resultados hasta el importe de la pérdida por deterioro previamente reconocida y el exceso, en su caso, contra ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto.



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

*Memoria correspondiente a los ejercicios anuales
terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)*

b.6) Pasivos financieros

Los pasivos financieros, incluyendo acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, que no se clasifican como mantenidos para negociar o como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, se reconocen inicialmente por su valor razonable, menos, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la emisión de los mismos. Con posterioridad al reconocimiento inicial, los pasivos clasificados bajo esta categoría se valoran a coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

b.7) Bajas y modificaciones de pasivos financieros

El Consorcio da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad fundamental contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

c) Arrendamientos

Todos los arrendamientos contratados por el Consorcio se corresponden con arrendamientos operativos.

El arrendamiento operativo supone un acuerdo mediante el cual el arrendador ha convenido con el arrendatario el derecho de usar un activo durante un período de tiempo determinado, a cambio de percibir un importe único o una serie de cuotas mensuales. Los cobros y pagos en concepto de arrendamiento operativo se registran como ingresos o gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

d) Existencias

Las existencias se valoran inicialmente por el coste de adquisición o producción. Principalmente se compone de los terrenos y de las obras de urbanización, así como de los gastos de las operaciones afectas a las obras en curso.

El coste de adquisición de los terrenos incluye el coste de las expropiaciones y otras adquisiciones efectuadas y los gastos directamente atribuibles a la adquisición.

Las obras de urbanización se encuentran registradas a los precios de ejecución.

Los gastos financieros netos ligados al desarrollo de promociones se activan como mayor valor del coste de las mismas, de acuerdo con las normas de registro y valoración del Plan General de Contabilidad.

El valor de coste de las existencias es objeto de corrección valorativa en aquellos casos en los que su coste exceda su valor neto realizable. A estos efectos, se entiende por valor neto realizable:

- Para terrenos, su precio estimado de venta, menos los costes necesarios para la venta;
- Para promociones en curso, el precio estimado de venta correspondiente, menos los costes estimados para finalizar las obras y los relacionados con su venta.

La corrección valorativa reconocida previamente se revierte contra resultados, si las circunstancias que causaron la rebaja del valor han dejado de existir o cuando existe una clara evidencia de un incremento del valor neto realizable como consecuencia de un cambio de las circunstancias económicas. La reversión de la corrección valorativa tiene como límite el importe menor entre el coste y el nuevo valor neto realizable de las existencias.



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

*Memoria correspondiente a los ejercicios anuales
terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)*

Las correcciones valorativas y reversiones por deterioro de valor de las existencias se reconocen contra los epígrafes “Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación”.

e) Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación

El Consorcio sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable, entendido como el mayor entre el valor razonable, menos los costes de venta, y su valor en uso.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

El Consorcio evalúa en cada fecha de cierre, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido. Las pérdidas por deterioro del resto de activos sólo se revierten si se hubiese producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable del activo.

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se registra con abono a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. No obstante, la reversión de la pérdida no puede aumentar el valor contable del activo por encima del valor contable que hubiera tenido, neto de amortizaciones, si no hubiera registrado el deterioro.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante, lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

f) Impuestos sobre Beneficios

El gasto por el impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula como la suma del impuesto corriente, que resulta de la aplicación del correspondiente tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio tras aplicar las bonificaciones y deducciones existentes, y de la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos contabilizados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto en aquellos casos en los que este impuesto está directamente relacionado con partidas directamente reflejadas en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto se reconoce, asimismo, en este epígrafe.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes son los importes estimados a pagar o a cobrar de la Administración Pública, conforme a los tipos impositivos en vigor a la fecha del balance, e incluyendo cualquier otro ajuste por impuestos correspondiente a ejercicios anteriores.

El impuesto sobre beneficios diferido se contabiliza siguiendo el método de registro de los pasivos, para todas las diferencias temporarias entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores en libros en las cuentas anuales.

El Consorcio reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias, y reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas no aplicadas, en la medida en que resulte probable que el Consorcio disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

*Memoria correspondiente a los ejercicios anuales
terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)*

A la fecha de cierre de cada ejercicio, el Consorcio procede a evaluar los activos por impuesto diferido reconocidos y aquéllos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, el Consorcio procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente, siempre que resulte probable que el Consorcio disponga de ganancias fiscales que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se prevea recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido. Los ajustes de los valores de los activos y pasivos por impuesto diferido se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto en la medida en que los activos o pasivos por impuesto diferido afectados hubieran sido cargados o abonados directamente a patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto diferido están valorados sin tener en cuenta el efecto del descuento financiero.

El Consorcio tiene establecida una bonificación del 99% de la cuota del Impuesto sobre Sociedades.

g) Ingresos y Gastos

Seguidamente, se resumen los criterios más significativos utilizados, en su caso, por el Consorcio, para el reconocimiento de sus ingresos y gastos:

-Ingresos por venta de bienes y servicios:

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos.

El Consorcio evalúa si existen diferentes componentes en una transacción, con el objeto de aplicar los criterios de reconocimiento de ingresos a cada uno de ellos.

La venta de una parcela urbanizada comprende la venta del terreno y la urbanización del mismo. El Consorcio considera que estos componentes de terreno y urbanización no se separarán a los efectos del reconocimiento de ingresos, dadas las características de los proyectos en los cuales las obras de urbanización requieren varios años y su coste estimado puede variar significativamente en algunos casos y la dificultad para determinar el valor de venta de cada componente en el precio total acordado con el cliente.

Las operaciones de venta de las distintas parcelas que conforman la promoción o proyecto de urbanización, se reconocen como tales en el momento en que se han transferido los riesgos y beneficios significativos de la propiedad al comprador que generalmente coincide con la firma del contrato definitivo de compraventa, siempre que en ese momento se hayan cumplido todas las obligaciones significativas a ejecutar y se puedan estimar con fiabilidad los costes remanentes de finalización pendientes de realizar. En el caso que se haya firmado el contrato definitivo de compraventa, pero no se cumplan las demás condiciones necesarias para el reconocimiento de ingresos, se registrarán los derechos de cobro en la correspondiente cuenta de deudores y se abona a la cuenta de Anticipos recibidos por ventas dentro del epígrafe “Periodificaciones a largo plazo” o “Periodificaciones a corto plazo” del pasivo del Balance, de acuerdo con el plazo previsto para el reconocimiento de ingresos contables por ventas, según los criterios anteriormente citados.



CONSORCIO URBANÍSTICO "EL BAÑUELO"

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales
terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)

Las ventas de parcelas reconocidas según los criterios expuestos, se les aplica como coste de venta la parte que proporcionalmente les corresponde sobre el total de los costes del proyecto. A esos efectos, el Consorcio registra como provisión los costes pendientes de incurrir para la terminación de obras en las parcelas vendidas.

Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.

-Otros Ingresos y Gastos:

Se reconocen contablemente de acuerdo con el criterio de devengo.

h) Provisiones y contingencias

Las provisiones se reconocen cuando el Consorcio tiene una obligación presente, ya sea legal, contractual, implícita o tácita, como resultado de un suceso pasado; es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros para cancelar tal obligación; y se puede realizar una estimación fiable del importe de la obligación.

Los importes reconocidos en el Balance corresponden a la mejor estimación a la fecha de cierre de los desembolsos necesarios para cancelar la obligación presente, una vez considerados los riesgos e incertidumbres relacionados con la provisión y, cuando resulte significativo, el efecto financiero producido por el descuento, siempre que se pueda determinar con fiabilidad los desembolsos que se van a efectuar en cada período. El tipo de descuento se determina antes de impuestos, considerando el valor temporal del dinero, así como los riesgos específicos que no han sido considerados en los flujos futuros relacionados con la provisión.

Las obligaciones aisladas se valoran por el desenlace individual que resulta más probable. Si la obligación implica una población importante de partidas homogéneas, ésta se valora ponderando los desenlaces posibles por sus probabilidades. Si existe un rango continuo de desenlaces posibles y cada punto del rango tiene la misma probabilidad que el resto, la obligación se valora por el importe medio.

El efecto financiero de las provisiones se reconoce como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias.

h.1) Provisión por terminación de obra

El importe de las provisiones para terminación de obras viene determinado por la mejor estimación del Consorcio en relación con los costes pendientes de incurrir, aplicables a las parcelas cuya venta ya ha sido reconocida como ingreso.

i) Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

5. INMOVILIZADO MATERIAL

El inmovilizado material a 31 de diciembre de 2021 Y 2020 se encuentra totalmente amortizado.



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

*Memoria correspondiente a los ejercicios anuales
terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)*

6. ARRENDAMIENTOS Y CÁNONES

Hasta el mes de noviembre de 2021, el Consorcio mantenía un contrato de arrendamiento, correspondiente al alquiler de las oficinas.

Al cierre del ejercicio, el Consorcio no ha firmado nuevos contratos de arrendamiento.

7. POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS

Las actividades del Consorcio están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de tipo de interés. La gestión del riesgo financiero del Consorcio trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Consorcio.

La gestión del riesgo financiero está controlada por el Departamento Financiero del Consorcio de acuerdo a las directrices establecidas por los Entes Consorciados.

a) Riesgo de crédito

El Consorcio tiene políticas para asegurar que las ventas se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes implica un elevado juicio por la Dirección y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes.

b) Riesgo de liquidez

El Consorcio lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y la disponibilidad, en caso necesario, de financiación en un importe suficiente mediante facilidades de crédito.

c) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable

El Consorcio obtiene rendimientos financieros de los saldos deudores que puedan presentar las cuentas corrientes bancarias, procedentes de las entregas de efectivo de clientes. Los ingresos y los flujos de efectivo de las actividades de explotación del Consorcio son en su mayoría independientes respecto de las valoraciones en los tipos de interés de mercado.

El riesgo de tipo de interés del Consorcio surge de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Consorcio a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. La gestión del riesgo de liquidez llevada a cabo por el Consorcio permite limitar el riesgo de tipo de interés de las deudas con entidades de crédito.



CONSORCIO URBANÍSTICO "EL BAÑUELO"

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales
terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)

8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración novena del PGC, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas es el siguiente:

8.1 Activos Financieros

El detalle de los activos financieros valorados a coste amortizado, tanto para el presente ejercicio como el anterior, es la siguiente:

	Euros	
	Créditos, derivados y otros	
	2021	2020
Inversiones Financieras a largo plazo		
Otros Activos financieros (Fianzas)	628,00	628,00
Deudas comerciales no corrientes	677.139,28	747.014,69
Activos financieros no corrientes	677.767,28	747.642,69
Deudores comerciales y otras cuentas a pagar		
Clientes por ventas (nota 9)	105.677,76	111.298,01
Deudores varios (nota 9)	65.000,00	65.000,00
Inversiones Financieras a corto plazo		
Otros activos financieros	3.084,55	-
Efectivo y otros activos equivalentes		
Tesorería	5.709.627,88	2.688.324,57
Activos financieros corrientes	5.883.390,19	2.864.622,58
Total Activos financieros	6.561.157,47	3.612.265,27

8.2 Pasivos financieros

El detalle de los pasivos financieros valorados a coste amortizado, tanto para el presente ejercicio como el anterior, es la siguiente:

	Euros	
	Deudas, derivados y otros	
	2021	2020
Deudas a corto plazo		
Otros pasivos financieros	3.946,35	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Acreeedores varios	6.320,05	3.171,83
Anticipos de clientes	166.196,70	225.413,10
Pasivos financieros corrientes	176.463,10	228.584,93
Total pasivos financieros	176.463,10	228.584,93



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales
terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)

El detalle de los “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar”, al cierre del ejercicio 2021 y 2020, es el siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Proveedores	-	(343,12)
Acreedores varios	6.320,05	3.514,95
Partidas pendientes de aplicación	3.946,35	-
Anticipos de clientes	166.196,70	225.413,10
TOTAL	176.463,10	228.584,93

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

El detalle y composición de los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, a 31 de diciembre de 2021 y 2020 se presenta a continuación:

	Euros	
	2021	2020
Clientes no corrientes	833.491,29	889.015,69
Clientes corrientes	154.634,28	154.634,28
Provisión insolvencias de tráfico (nota 14.5)	(205.308,53)	(185.337,27)
Total clientes	782.817,04	858.312,70
Deudores varios	65.000,00	65.000,00
Total	847.817,04	923.312,70

Al 31 de diciembre de 2021, los saldos de clientes incluyen 782.817,04 euros (858.312,70 euros en 2020), pendientes de cobro, por ventas realizadas en ejercicios anteriores a 2021.

De este total existe un importe de 677.139,28 euros correspondiente a créditos en situación especial frente a clientes cuya liquidación se efectuará una vez resueltas las cuestiones específicas que han retrasado su cobro, por lo que teniendo en cuenta las circunstancias especiales se mantienen en el largo plazo hasta el momento de su liquidación.

Sobre las parcelas transmitidas en ejercicios anteriores y sobre las que quedan importes pendientes de cobro, existe una carga urbanística que impide que los compradores puedan disponer de ellas con total libertad hasta que dicha deuda sea cancelada. No obstante, al existir dicha carga, consideramos que los saldos de clientes son plenamente realizables. Así mismo, sobre algunos de dichos saldos, se está gestionando su cobro mediante la Oficina Tributaria del Ayuntamiento de Fuenlabrada.

El detalle de la cuenta de provisión por deterioro de clientes en el presente ejercicio es el siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Provisión por deterioro	205.308,53	185.337,27

Durante el ejercicio 2021, se ha procedido a provisionar un saldo de 19.971,26 euros correspondiente a la primera factura por costes de urbanización de un cliente, así el saldo de la provisión para insolvencias de tráfico al cierre del ejercicio es de 205.308,53 euros (185.337,27 euros en 2020).



CONSORCIO URBANÍSTICO "EL BAÑUELO"

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales
terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)

10. EXISTENCIAS

Las existencias al 31 de diciembre de 2021 se corresponden con las inversiones efectuadas hasta la fecha. Su detalle y composición es la siguiente:

	Euros			
	2020	Altas	Bajas	2021
Expropiaciones	9.851.160,91	-	(1.664.925,25)	8.186.235,66
Inversión consorcios	6.098.757,44	248.771,47	(1.030.738,95)	5.316.789,96
Inversión gastos financieros	1.736.449,30	-	(293.473,88)	1.442.975,42
Inversión gastos de gestión	2.404.475,55	91.062,76	(406.375,66)	2.089.162,65
	20.090.843,20	339.834,23	(3.395.513,74)	17.035.163,69
Provisión por deterioro	(3.256.966,98)	-	1.858.673,29	(1.398.293,69)
Total valor existencias	16.833.876,22	339.834,23	(1.536.840,45)	15.636.870,00
Anticipos de Proveedores	12.874,81	-	-	12.874,81
TOTAL	16.846.751,03	339.834,23	(1.536.840,45)	15.649.744,81

Las existencias al 31 de diciembre de 2020 se corresponden con las inversiones efectuadas hasta la fecha. Su detalle y composición es la siguiente:

	Euros			
	2019	Altas	Bajas	2020
Expropiaciones	9.902.396,27	-	(51.235,36)	9.851.160,91
Inversión consorcios	6.079.996,31	50.219,32	(31.458,19)	6.098.757,44
Inversión gastos financieros	1.745.480,50	-	(9.031,20)	1.736.449,30
Inversión gastos de gestión	2.325.176,59	91.329,53	(12.030,57)	2.404.475,55
	20.053.049,67	141.548,85	(103.755,32)	20.090.843,20
Provisión por deterioro	(2.545.931,48)	(711.035,50)	-	(3.256.966,98)
Total valor existencias	17.507.118,19	(569.486,65)	(103.755,32)	16.833.876,22
Anticipos de Proveedores	13.099,81	-	(225,00)	12.874,81
	17.520.218,00	(569.486,65)	(103.980,32)	16.846.751,03

Altas del año 2021 y 2020, corresponden a la activación de gastos de urbanización, financieros y de gestión en cada uno de los periodos.

Las bajas se corresponden con todos aquellos costes asociados a las parcelas vendidas en el período 2021 y 2020.

La provisión por deterioro de existencias se calcula comparando el valor contable o valor de coste con el valor de mercado según las últimas tasaciones disponibles del año 2021 y marzo de 2022.

En base a las tasaciones, el precio del metro cuadrado edificable asciende a 215,20 euros (196,58 euros en 2020) sobre los 74.403,39 metros cuadrados edificables pendientes de venta (89.535,83 metros cuadrados en 2020), el valor de las existencias ascendería a 16.011.609,53 euros (17.600.707,54 euros en 2020). La diferencia con el valor a 31 de diciembre se corresponde con el importe de los costes pendientes de incurrir.



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales
terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)

La conciliación de la variación de existencias para el ejercicio 2021 y 2020 es la siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Activación de existencias	339.834,22	141.548,85
Baja de existencias por ventas	(3.395.513,74)	(103.755,32)
Aplicación provisión	2.124.619,88	(711.035,50)
Total variación de existencias	(931.059,62)	(673.241,97)

Al cierre del ejercicio queda pendiente de venta un total de 74.403,39 metros cuadrados, (89.535,83 metros cuadrados en 2020), ya que durante el ejercicio 2021 se ha procedido a la venta de 15.132,44 metros cuadrados repartidos en 5 parcelas, que suponen el 16,90% sobre el total del suelo edificable del Consorcio de 186.576,14 metros cuadrados.

11. FONDOS PROPIOS

La composición y el movimiento del patrimonio neto correspondiente a los ejercicios 2021 y 2020 se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto.

De acuerdo con los Estatutos del Consorcio, la participación inicial de la Comunidad de Madrid se establece en un 60%, correspondiendo al Ayuntamiento de Fuenlabrada una participación por el 40% restante.

El Consorcio en su escritura de constitución no estableció fondo social. Señalar, además, que el fondo social no representa una cifra de responsabilidad jurídica del Consorcio frente a terceros, sino el estimado inicial de los recursos a aportar por los Entes Consorciados para llevar a su buen fin el proyecto, modificado por las diferencias que se derivan de las aportaciones efectivas.

Los Fondos propios reflejan a fecha actual el total de inversión efectuada por los entes consorciados, desde el origen, conforme al siguiente detalle:

EJERCICIO DE APROBACIÓN EN ACTA	COMUNIDAD DE MADRID			AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA		
	APORTACIÓN APROBADA EN CONSEJ. DE ADMÓN. (€)	APORTACIÓN REALIZADA (€)	DIFERENCIA (€)	APORTACIÓN APROBADA EN CONSEJ. DE ADMÓN. (€)	APORTACIÓN REALIZADA (€)	DIFERENCIA (€)
Hasta 2013	-	2.046.386,86	-	-	145.484,04	-
2014	5.276.045,40	5.276.045,40	-	3.517.363,60	137.896,67	3.379.466,93
2015	6.254.443,04	6.056.034,48	198.408,56	4.169.628,70	129.708,32	4.039.920,38
2016	5.049.000,00	5.032.808,39	16.191,61	3.366.000,00	172.773,56	3.193.226,44
2017	1.874.635,30	546.330,25	1.328.305,05	1.249.756,87	145.209,31	1.104.547,56
TOTAL		18.957.605,38	1.542.905,22		731.071,90	11.717.161,31

Anualmente se ha ido requiriendo a la Comunidad de Madrid el desembolso de las aportaciones presupuestarias correspondientes vía “Expediente de petición de fondos” conforme se iba incurriendo en los gastos presupuestados.

Por este motivo, las cantidades pendientes de abono por parte de este Ente traen su origen en el hecho de que el ritmo de ejecución de los gastos no se ha cumplido respecto de lo previsto en los presupuestos de tesorería aprobados y en virtud de los cuales se determinaban las cantidades a aportar por cada Ente.



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales
terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)

Del mismo modo todos los años se ha ido solicitando al Ayuntamiento de Fuenlabrada que desembolse el importe íntegro con las aportaciones acordadas por el Consejo de Administración.

A estos efectos, en la sesión celebrada el 12 de diciembre de 2019 el Consejo de Administración mostró conformidad con la siguiente forma de proceder: “con la enajenación de las parcelas y con la tesorería disponible, se proceda al reintegro de las aportaciones efectuadas por los entes consorciados y a partir de ahí y a efectos de la liquidación del Consorcio, la participación sea del 60% Comunidad de Madrid y 40% Ayuntamiento.”

Actualmente se está tramitando una modificación de los Estatutos del Consorcio Urbanístico “El Bañuelo”, para su adaptación a la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

12. PROVISIONES A CORTO PLAZO

El saldo de este epígrafe corresponde a la provisión de obra pendiente de ejecutar que es el resultado del cálculo realizado para la imputación de los gastos previstos imputables a la urbanización pendiente de las parcelas vendidas. El movimiento de este epígrafe para los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	<u>Euros</u>
31 de diciembre de 2019	1.128.185,35
Dotaciones	-
Aplicaciones	(296.804,11)
31 de diciembre de 2020	831.381,24
Dotaciones	-
Aplicaciones	(265.946,60)
31 de diciembre de 2021	565.434,64

La dotación y aplicación de estas provisiones se ha imputado en las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios correspondientes (nota 14.5).

13. SITUACIÓN FISCAL

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los detalles de los saldos acreedores con las Administraciones Públicas, son los siguientes:

	<u>Euros</u>			
	<u>2021</u>		<u>2020</u>	
	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>
H.P. acreedora por retenciones	-	4.763,01	-	4.729,88
H.P. acreedora por IVA	-	32.189,36	-	(0,01)
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	3.048,89	-	3.068,27
H.P. acreedora por impuesto corriente	-	1.523,50	-	-
Pasivos por impuesto diferido	131,21	-	131,21	-
TOTAL	131,21	41.524,76	131,21	7.798,14



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales
terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)

El Consorcio tiene pendiente de inspección por las autoridades fiscales los siguientes ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables:

<u>Impuesto</u>	<u>Años</u>
Impuesto sobre Sociedades	2017-2021
Impuesto sobre el valor añadido	Dic. 2017-2021
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	Dic. 2017-2021

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, el Consejo de Administración del Consorcio considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las Cuentas Anuales.

a) Impuesto sobre beneficios

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible fiscal del ejercicio 2021, es como sigue:

	2021		
	Ingresos	Gastos	Saldo
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	3.814.987,62	(1.783.665,56)	2.031.321,94
	Aumentos	Disminuciones	Saldo
Bases imponibles negativas			(1.421.925,36)
Base imponible			609.396,58
Tipo de gravamen			25%
Cuota íntegra			152.349,15
Bonificación			99%
Importe bonificación			150.825,65
Gasto y cuota Impuesto de Sociedades 2021			1.523,50

14. INGRESOS Y GASTOS

14.1 Cifra de negocio

El importe neto de la cifra de negocios al 31 de diciembre de 2021 y 2020, corresponden en su totalidad a la venta de suelo. (véase nota 10).



CONSORCIO URBANÍSTICO "EL BAÑUELO"

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales
terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)

14.2 Aprovisionamientos

El detalle de la partida de aprovisionamientos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se presenta a continuación:

	Euros	
	2021	2020
Seguridad y salud obra	356,00	575,00
Proyecto construcción M506	551.274,90	-
Otras obras	72,12	29.464,42
Redacción Proyectos	-	4.725,00
Dirección facultativa de la obra	-	1.375,00
Alumbrado público	8.486,51	9.129,11
Mantenimiento alumbrado público	4.654,72	3.573,00
Otros gastos	-	247,45
TOTAL	564.844,25	49.088,98

14.3 Gastos de Personal

El desglose de la cifra de gastos de personal al 31 de diciembre de 2021 y 2021 es el siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Sueldos y salarios	95.455,82	94.867,88
Cargas sociales	30.416,93	30.221,14
TOTALES	125.872,75	125.089,02

La plantilla promedio durante los ejercicios 2021 y 2020 es de 3 trabajadores: 1 hombre y 2 mujeres.

14.4 Servicios Exteriores

El detalle por conceptos de servicios exteriores del ejercicio 2021 y 2020, es el siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Arrendamientos y cánones	3.562,13	3.891,10
Reparaciones y conservación	3.988,00	355,70
Servicios de profesionales independientes	50.700,57	46.436,10
Primas de seguros	6.978,38	6.071,78
Servicios bancarios y similares	8.584,21	4.615,21
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.832,77	265,00
Suministros	548,91	542,42
Otros servicios	6.740,39	2.593,13
TOTALES	82.935,36	64.770,44



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales
terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)

14.5 Deterioro y pérdidas

La dotación y reversión por deterioro durante los ejercicios 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Exceso de provisión obra pendiente (nota 12)	-	296.804,11
Provisión insolvencias de tráfico (nota 9)	(19.971,26)	-
	(19.971,26)	296.804,11

15. RETRIBUCIONES Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL DE ALTA DIRECCIÓN

No se ha producido ninguna retribución, por concepto alguno, a los miembros del Consejo de Administración del Consorcio durante los ejercicios 2021 y 2020.

Durante el ejercicio 2021, el Director Gerente ha percibido una remuneración bruta de 50.000 euros, en concepto de sueldos y salarios. No ha percibido remuneraciones no salariales y no tiene concedidos anticipos o créditos ni se han asumido obligaciones por cuenta del mismo a título de garantía. Asimismo, el Consorcio no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida respecto la Director Gerente del Consorcio a 31 de diciembre de 2021.

16. HONORARIOS DE AUDITORIA

Los honorarios devengados durante los ejercicios 2021 y 2020 por Morison ACPM Auditores, S.L.P. por los servicios de auditoría no son coste para el Consorcio, puesto que ha sido intervención General de la consejería de Economía y Hacienda la que ha sacado el Concurso Público por este servicio.

Asimismo, no se prestaron ni por parte de la mencionada Firma, ni por parte de Firmas asociadas otros servicios al Consorcio durante el ejercicio 2021 y 2020.

17. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio

El detalle de pagos realizados a los proveedores en 2021 y 2020 y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

Concepto	2021	2020
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	1,76	1,47
Ratio de operaciones pagadas en el periodo	3,63	2,88
Ratio de operaciones pendientes de pago a 31/12	-	-
	Importe	Importe
Total pagos realizados	640.478,82	97.597,42
Total pagos pendientes	50,00	-



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

*Memoria correspondiente a los ejercicios anuales
terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)*

18. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

El Consorcio no tiene activos de importancia ni ha incurrido en gastos relevantes destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

19. CONTINGENCIAS CONTRACTUALES

Adicional a las reclamaciones judiciales interpuestas para la reclamación de cobros por parcelas vendidas, el Consorcio tiene abiertas las siguientes contingencias:

- Demanda Prieto Patrimonio 2005, S.L. Con fecha 28 de abril de 2021, se notificó una demanda interpuesta por Prieto Patrimonio 2005, S.L. ante el Consorcio por una cuantía de 6.769.082,42 euros, según el siguiente detalle:
 - 5.018.477,03 euros, en concepto de reintegro de las cantidades abonadas por la compra-venta del 78,42% de la parcela 4.6
 - 150.179,92 euros, en concepto de daños emergentes.
 - 1.600.425,47 euros en concepto de intereses legales devengados.

El Consorcio Urbanístico dio traslado a la Abogacía General de la Comunidad de Madrid para la representación y defensa en juicio. El Letrado de la Comunidad de Madrid presentó escrito de contestación a la demanda oponiéndose a la misma.

El 15 de noviembre de 2021 tuvo lugar la celebración de Juicio en el Juzgado de Primera Instancia nº4 de Fuenlabrada y el 29 de noviembre de 2021 se dictó Sentencia desestimatoria de la demanda interpuesta por Prieto Patrimonio 2005, S.L, condenando a la demandante al pago de las costas.

Con fecha 30 de diciembre de 2021 fue presentado por Prieto Patrimonio 2005, S.L. recurso de apelación contra la sentencia dictada en este proceso. El Consorcio, a través de la Letrada de la Comunidad de Madrid procedió a oponerse con fecha 19 de enero de 2022.

El 25 de mayo de 2022, el Juzgado de 1ª Instancia nº4 de Fuenlabrada, emitió la sentencia 252/22, estimando parcialmente el recurso de apelación interpuesto por Prieto Patrimonio 2005, S.L., en el sentido de no hacer expresa imposición de las costas de primera instancia y desestimando el resto de los motivos del recurso de apelación. Contra esta sentencia cabe recurso de casación que debía interponerse ante ese mismo tribunal en el plazo de veinte días desde la fecha de la sentencia.

Con fecha 07 de septiembre de 2022, se ha emitido diligencia de ordenación por la que se procede al archivo de las presentes actuaciones, dándose por cerrado el procedimiento.

20. HECHOS POSTERIORES

- Desistimiento del procedimiento de adjudicación de los proindivisos. El 28 de febrero de 2011 se remitió comunicación escrita por el Director-Gerente a todos los cotitulares de parcelas en las que el Consorcio era propietario de un proindiviso, en la que se le hacía saber que el Consejo de Administración había aprobado adjudicarle el Proindiviso de la Finca Resultante correspondiente, mediante la emisión de 3 facturas una por el 20% y



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

*Memoria correspondiente a los ejercicios anuales
terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)*

dos por el 40% del importe de adjudicación, las facturas se irían emitiendo una vez hubiera estado abonada la anterior.

Actualmente, 14 de los copropietarios no han pagado la primera factura; 2 copropietarios han pagado la primera factura; 1 copropietario ha pagado las dos primeras y tan solo 1 copropietario procedió al pago de las tres facturas correspondientes al 100% del precio del proindiviso, procediéndose a su escrituración.

Durante el mes de diciembre de 2021, se remitió nueva comunicación en la que se les informaba de que, si no se manifestaba la voluntad de continuar con el expediente, se tendría por desistido, lo que implicaba la devolución de la cuantía efectivamente pagada hasta el momento, en caso contrario se iniciaría un nuevo expediente con la normativa vigente y las actualizaciones de valoración del proindiviso correspondiente.

Tan solo uno de los copropietarios (parcela 11.8) ha manifestado su voluntad de continuar con el procedimiento, solicitando que la cuantía ya abonada se considere como un pago a cuenta del importe resultante de la nueva tasación en el nuevo procedimiento de adjudicación que se inicie.

Así, en el Consejo del 22 de febrero de 2022, se acordó la conclusión y archivo de los procedimientos de adjudicación de los proindivisos, procediendo a la devolución de la cuantía efectivamente pagada por los copropietarios y proceder a la incoación del procedimiento de enajenación de la parcela 11.8.

- **Renuncia del Director-Gerente**

Con fecha 15 de febrero de 2022, el Director-Gerente, comunica su renuncia y solicita la extinción del contrato de trabajo. A fecha de formulación de estas Cuentas Anuales el puesto de Director-Gerente sigue vacante.



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

Informe de gestion

Los hechos más relevantes durante el ejercicio 2021 de la Actuación Urbanística, Consorcio Urbanístico “El Bañuelo”.

DESARROLLO INFRAESTRUCTURA

En cumplimiento del resultado del concurso público y lo aprobado en el Consejo de Administración del 16 de noviembre de 2010, se contrató a la sociedad Ferrovial Agroman S.A. la ejecución de las obras de urbanización en el ámbito del PPI-3 del Plan General de Ordenación Urbana, área “El Bañuelo” de Fuenlabrada (Madrid), por un importe de 10.102.431 euros (IVA no incluido), Presupuesto Base de Licitación 21.914.497,14 euros.

El Parque Industrial El Bañuelo tiene previsto su desarrollo y ejecución en una única fase, las obras de urbanización se han iniciado en el 1º trimestre de 2011 con la firma del Acta de replanteo el 25 de febrero de 2011 y el acto de la Primera Piedra el día 28 de marzo de 2011; la duración prevista era de 18 meses, pero las diversas modificaciones de proyecto, la tramitación de la modificación y la obtención de suelo fuera del ámbito, y la recepción por parte de Iberdrola y el Canal de Isabel II supone que la finalización se haya retrasado hasta el 15 de julio de 2016.

En cumplimiento de lo aprobado en el Consejo de Administración del 5 de Julio de 2013, se contrató a la sociedad Ferrovial Agroman S.A. la ejecución de la modificación de obras de urbanización en el ámbito del PPI-3 del Plan General de Ordenación Urbana, área “El Bañuelo” de Fuenlabrada (Madrid), por un importe total del contrato original y de su modificado de 12.121.477,18 euros (IVA no incluido), contrato suscrito el 11 de noviembre de 2013.

El proceso para la obtención de suelo fuera del ámbito se inicia en 2012 con el Proyecto de “Ampliación del proyecto de urbanización PPI-3 para la conexión de la rotonda de la carretera M-419 con la Calle Faisán”, que tras su tramitación fue aprobado el 12/11/2013 por la Comisión de Urbanismo, fue declarada la urgente ocupación por acuerdo del Consejo de Gobierno el 13 de marzo de 2014. La firma de las actas de ocupación y pago en disconformidad se producen el 22 y 26 de mayo de 2014. Con fecha 22 de diciembre de 2014, se producen las resoluciones de jurado territorial de expropiación dando la razón a las partes recurrentes.

PROCESO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Desde el comienzo de las obras de urbanización con la firma del Acta de replanteo, se sigue el proceso de la ejecución de las obras bajo el control de la Dirección Facultativa, esta emite periódicamente los informes de seguimiento, mediante las reuniones semanales de obra in situ se examina y se levanta acta correspondiente de cada reunión.

En enero de 2013, se redacta proyecto Modificado de ejecución, cuya modificación de la red de energía eléctrica obligaba a nuevas conexiones eléctricas, y a la obtención de suelo fuera del ámbito de actuación, dicha situación de imposibilidad de ejecución de obra hasta la disponibilidad de los terrenos queda expuesta en acta de replanteo negativa suscrita el 12 de noviembre de 2013.

En junio de 2014 con la ocupación efectiva de las parcelas expropiadas se firma el 11 de junio de 2014 acta de replanteo positiva para la finalización de obras por la disponibilidad de terrenos en calle Faisán, obras que son suspendidas a instancias del contratista Ferrovial Agroman S.A por falta de pago en las certificaciones emitidas, declarando la suspensión de la obra el 29 de junio de 2014.

En noviembre de 2014 se reciben las aportaciones, se regularizan los pagos con el contratista y con fecha 24 de noviembre de 2014 se firma acta de levantamiento de la suspensión y comienzo de las obras.



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO” Informe de gestion

Durante el año 2015 se realizaron los trabajos necesarios en la calle Faisán para cerrar el soterramiento de la línea de alta tensión hasta la Subestación de Tajapiés así como los trabajos para la finalización de las conexiones exteriores de los servicios en la zona de la M-506.

Durante el año 2016 se produjeron las pruebas necesarias para la recepción de los servicios por parte del Canal de Isabel II y de Iberdrola, así como la recepción de las obras a Ferrovial Agromán, hecho que tuvo lugar el 15 de julio de 2016.

El 19 de enero de 2017, el Consejo de Administración procedió a aprobar la Certificación Final al contratista, así como la liquidación de otros conceptos tales como la regularización de las retenciones practicadas en materia de control de calidad y seguridad y salud o los intereses de demora generados por el retraso en el pago de las facturas durante la ejecución de las obras. En dicha sesión se aprobó también la certificación final de la Dirección Facultativa.

Comentar igualmente, que en noviembre de 2017 se emitió factura a Holmen Paper por importe de 610.920,68 euros por la repercusión del 50% de todos los costes y gastos de ejecución del vial M, de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Tercera de la Escritura de Compra-Venta de la manzana nº7 del P.P. del Sector PP I-3 “Área El Bañuelo” de Fuenlabrada, y en cumplimiento del acuerdo firmado por ambas partes en esta misma fecha.

Durante el año 2018 se han acometido los trabajos de explanación de las parcelas del sector, habiéndose adjudicado las obras por concurso público a la empresa VIRTÓN. El plazo de ejecución de las obras ha sido de 4 meses y el importe total de la misma ha sido de 683.210,76 euros.

Durante el año 2020 se ha finalizado las obras de urbanización de la calle Faisán. Los trabajos han sido ejecutados por INESCO CONSTRUCTORA por importe de 28.247,09 euros.

También durante 2020 ha tenido lugar el concurso público para la ejecución de la vía de servicio de acceso al polígono por la M-506. El Consejo de Administración acordó la adjudicación de la ejecución a la empresa OBRAS PÚBLICAS Y REGADÍOS S.A., por un presupuesto de adjudicación de 983.600,00euros, y la dirección facultativa a la empresa INCO, ESTUDIO TECNICO, S.L. siendo el presupuesto de adjudicación de 41.668,75euros. El acta de inicio de replanteo de la obra fue firmada con fecha 29 de enero de 2021.

Las obras finalizaron con la firma del Acta de Recepción de fecha 25 de abril de 2022, con fecha 19 de julio de 2022 se presentó por la Dirección Facultativa la certificación final por importe de 1.077.842,72 euros pendientes de aprobación por el Consejo de Administración.

Así mismo con fecha 13 de julio de 2022 el Contratista ha solicitado acogerse a la Revisión extraordinaria de revisión de precios de contratos públicos al amparo del acuerdo de 6 de julio de 2022 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, publicado el 11 de julio en el BOCM, por el que la Comunidad de Madrid se acoge al Real Decreto Ley 3/2022.

Durante el 2021 ha tenido lugar el concurso público para la ejecución de las obras de jardinería y riego del polígono. El Consejo de Administración acordó el 22 de febrero de 2022 su adjudicación a la empresa PAISAJES SOSTENIBLES S.L., por un presupuesto de adjudicación de 201.482,61euros (IVA no incluido).

Con fecha 1 de febrero de 2022 se ha procedido a la firma del Acta de Recepción de las obras de urbanización del Bañuelo, procediéndose a la entrega de dichas obras al Ayuntamiento. Las obras pendientes de finalización dentro del sector, como son la Vía de Servicio y la Jardinería y Riego serán recepcionadas por el Ayuntamiento mediante acta individual.



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”
Informe de gestion

COMERCIALIZACIÓN

Como resultado de la comercialización de las parcelas en aplicación de la convocatoria del concurso público (B.O.C.M. del 11-8-2010) para la enajenación de suelo de uso Industrial y Terciario de las Fincas Resultantes.

Fueron adjudicadas, la 5.5 y 4,6 de superficie de 14.262,91 m² y 25.345,84 m² y edificabilidad de 7.844,60 m² y 13.940,21 m² por importe total de 7,8 millones de euros, procediendo en este 2012 a su facturación completa y escrituración en fecha 17 de mayo de 2012 y 27 de abril de 2012, según lo previsto en el concurso público y disposición del Consejo de Administración.

Además, fue adjudicado el proindiviso de la parcela 3.1, de superficie de 825,07 m² por importe de 297.024,30 euros, y formalizada escritura pública el 23 de marzo de 2012, según lo previsto en el Consejo de Administración.

Se produce la convocatoria del concurso público (B.O.C.M. del 27-6-2012) para la enajenación de suelo de uso Industrial y Terciario de las Fincas Resultantes, que es declarado desierto por la Mesa de contratación el 18 de febrero de 2013 (B.O.C.M. del 15-3-2013).

En 2014 se adjudicó el proindiviso de la parcela 6.7, de superficie de 14,72 m² por importe de 5.299,2 euros, y formalizada escritura pública el 21 de noviembre de 2014, según lo previsto en el Consejo de Administración.

Durante el año 2015 fue adjudicado el proindiviso de la parcela 2.3, de superficie 72,96 m² por importe de 14.446,08 euros, y formalizada escritura pública el 3 de junio de 2015.

Durante el año 2017 se adjudicaron los siguientes proindivisos:

- Parcela 2.12, de superficie 200,75 m² por importe de 36.868,92 euros y formalizada en escritura pública el 25 de octubre de 2017.
- Parcela 3.2, de superficie de 365,27 m² por importe de 74.603, 53 euros y formalizada en escritura pública el 25 de octubre de 2017.
- Parcela 6.8, de superficie de 14,72 m² por importe de 2.719,70 euros y formalizada en escritura pública el 16 de noviembre de 2017.

Durante el año 2018 ha sido adjudicado el proindiviso de la parcela 2.13, de superficie 387 m² por importe de 71.074,83 euros, y formalizada en escritura pública ante notario durante el 10 de abril de 2018.

Durante el año 2020 se enajenó mediante adjudicación directa los siguientes proindivisos titularidad del Consorcio:

- Parcelas 6.1. (9,23%) por importe de 59.020,17 euros (+ IVA) y formalizada en escritura pública el 5 de junio de 2020.
- Parcela 6.4. (14,15%) por importe de 57.662,63 euros (+ IVA) y formalizada en escritura pública el 5 de junio de 2020.

Comentar igualmente que a lo largo de 2020 se ha tramitado el concurso público para la enajenación de 9 parcelas industriales del Consorcio. El resultado de dicho concurso ha sido la enajenación de las siguientes parcelas industriales titularidad del Consorcio:

- Parcela 9.3 por importe de 900.348,737 euros más el IVA correspondiente y formalizada en escritura pública el 27 de mayo de 2021.
- Parcela 9.4 por importe de 868.713,379 euros más el IVA correspondiente y formalizada en escritura pública el 27 de mayo de 2021.
- Parcela 9.5 por importe de 921.058,417 euros más el IVA correspondiente y formalizada en escritura pública el 27 de mayo de 2021.



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

Informe de gestion

- Parcela 9.6 por importe de 933.879,467 euros más el IVA correspondiente y formalizada en escritura pública el 27 de mayo de 2021.

Durante 2021 se ha tramitado un nuevo concurso público para la enajenación de 5 parcelas industriales y 7 de uso terciario. El resultado de dicho concurso ha sido la enajenación de todas las parcelas industriales titularidad del Consorcio mediante la adjudicación de los lotes 2 (parcelas 2.6, 2.7 y 2.8) y 7 (parcelas 11.13 y 11.14):

- Parcela 2.6 por importe de 676.105,82 euros más el IVA correspondiente y formalizada en escritura pública el 14 de enero de 2022.
- Parcela 2.7 por importe de 680.991,59 euros más el IVA correspondiente y formalizada en escritura pública el 14 de enero de 2022.
- Parcela 2.8 por importe de 680.991,59 euros más el IVA correspondiente y formalizada en escritura pública el 14 de enero de 2022.
- Parcela 11.13 por importe de 803.992,52 euros más el IVA correspondiente y formalizada en escritura pública el 14 de enero de 2022.
- Parcela 11.14 por importe de 2.369.119,48 euros más el IVA correspondiente y formalizada en escritura pública el 14 de enero de 2022.

También durante el año 2021 se enajenó mediante adjudicación directa el proindiviso, titularidad del Consorcio, correspondiente al 36,68% de la parcela 6.2 por importe de 190.559,93 euros (+ IVA) y formalizada en escritura pública el 27 de octubre de 2021.

A 28 de febrero de 2022, el Consorcio ha enajenado el 72,14% de su superficie edificable.

El Consorcio dispone en la actualidad de 7 parcelas terciarias (49.117,51 m2 edificables) disponibles para su comercialización además de 13 proindivisos.

Por otra parte, durante el año 2020 se aprobó la Modificación Puntual nº2 del Plan Parcial P.P. I-3 “Área El Bañuelo”.

FINANCIACIÓN

Con fecha 19 de julio del 2013, se suscribió un préstamo ICO a largo plazo por importe de 10.000.000,00 euros, con vencimiento a tres años, en julio de 2016, con un año de carencia y pagos trimestrales, manteniendo mismas garantías adicionales de las líneas de crédito precedentes.

El 10 de noviembre de 2014 se procedió a la primera amortización de 1.250.000 euros.

Durante el año 2015 se procedió a la amortización de 5.000.000 euros y al pago de 416.167,77 euros en concepto de intereses.

Durante el año 2016 se acometió la amortización de los restantes 3.750.000 euros abonándose por tanto la totalidad del préstamo.

DEMANDAS A PROPIETARIOS

Durante el año 2014, se presentaron las demandas contra los propietarios de suelo que no estaban cumpliendo con sus obligaciones de pago en los costes de urbanización en virtud a los acuerdos de expropiación firmados, reclamándoles principal, intereses de demora y costas judiciales según los casos hasta un total de 3.429.263,63 euros.

Durante el año 2016 se firmaron nuevos acuerdos con 4 propietarios (ZOSMA, JASPA, ZOHIMA e INMOURIEN).

Durante el ejercicio 2019 se produjo el cobro efectivo de 119.031,78 euros, habiéndose cobrado ya el 84% del total de los 5,24M de euros de repercusión a propietarios.



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”
Informe de gestion

El Presidente del Consorcio Urbanístico “El Bañuelo”, en cumplimiento de los requisitos establecidos por el artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales del ejercicio 2021, que incluyen el Balance de Situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria cerrados a 31/12/2021, compuestas por las páginas de la 1 a la 26 y el Informe de Gestión compuesto por las páginas de la 27 a la 30.

Firmado digitalmente por: GARCIA GOMEZ JOSE MARIA
Fecha: 2022.09.22 16:42

José María García Gómez
Presidente del Consejo de Administración



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0982668891185479104625**