



**INFORME DE AUDITORÍA DE LAS CUENTAS  
ANUALES CORRESPONDIENTES  
AL EJERCICIO 2021 DEL CONSORCIO  
URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO**

**EMITIDO POR LA INTERVENCIÓN GENERAL DE LA  
COMUNIDAD DE MADRID**

## 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 2022 del “Consortio Urbanístico Leganés Tecnológico” que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2022, 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 Leganés Tecnológico* a 31 de diciembre de 2022, 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:

### Reconocimiento y valoración de las existencias

El valor de las existencias, compuestas por parcelas terminadas y por suelo en proceso de urbanización propiedad del Consorcio que se detallan en la nota 8 de la memoria adjunta, representa el 73% del total valor del activo, por lo que hemos considerado que el reconocimiento y 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 de parcelas y de suelo, así como de los costes históricamente activados
- Determinación de cuál es el criterio adecuado para determinar el valor razonable de las parcelas y del suelo propiedad del consorcio, teniendo en cuenta el momento actual en que se encuentra el desarrollo urbanístico de cada Fase.
- Obtención de una estimación del valor razonable actual de las parcelas de la Fase I mediante tasación independiente emitida por profesional competente.
- Comprobación sustantiva para una muestra del valor de coste del suelo de la Fase II conforme a las Actas de Ocupación y Pago, los convenios dentro del proceso expropiatorio, y los acuerdos formalizados con el Ayuntamiento de Leganés.
- Comprobación de la corrección del importe de costes activados en el ejercicio, teniendo en cuenta la parte proporcional de los costes incurridos que se aplican a los propietarios expropiados de la Fase I (que habían sido provisionados al inicio) y a los de la Fase II, que al no estar provisionados se cargan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.
- Comparación del valor razonable así obtenido con el valor que figura en cuentas para concluir sobre la necesidad, en su caso, de dotación de un eventual deterioro.
- Comprobación de la integridad y adecuación de la información contenida en la memoria de las cuentas anuales.

### **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 2022, 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 2022, 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 gestión es responsable de la valoración de la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el órgano de gestión tiene intención o la obligación legal de liquidar la Entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

### **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 debemos resaltar el hecho de que el Consorcio, acordó la modificación de sus Estatutos para adecuarlos a la Ley 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público en la sesión del Consejo de Administración de fecha 6 de noviembre de 2019 si bien a fecha actual los mismos sólo han sido ratificados por el órgano competente del Ayuntamiento de Leganés, estando pendiente su refrendo por parte de la Comunidad de Madrid, razón por la cual no han podido publicarse en el Boletín Oficial de la Comunidad y por tanto no han entrado en vigor.



Madrid a 8 de mayo de 2023

MORISON ACPM AUDITORES, S.L.P.

POR LA INTERVENCIÓN GENERAL  
DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Fdo.: Isabel Bermúdez Elorrieta  
Socia

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

***Este informe se corresponde con el sello distintivo 01/23/ 05431 emitido por el  
Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España.***

**CONSORCIO URBANÍSTICO  
LEGANÉS TECNOLÓGICO**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado en  
31 de diciembre de 2022



**CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO**

*Balances al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(Expresados en Euros)*

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2022	31/12/2021
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>75.316.759,09</b>	<b>69.407.447,79</b>
<b>Existencias</b>	<b>8</b>	<b>54.839.690,53</b>	<b>46.402.924,34</b>
Productos en curso		51.210.235,53	43.033.130,23
Productos terminados		3.588.950,09	3.329.289,20
Anticipos de proveedores		40.504,91	40.504,91
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>1.378.526,77</b>	<b>19.719,41</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	<b>7.1</b>	1.379.104,96	5,34
Activos por Impuesto Corriente		-578,19	-578,19
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>13</b>	0,00	20.292,26
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>7.1</b>	<b>718.618,86</b>	<b>343.896,63</b>
Otros Activos financieros		718.618,86	343.896,63
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>7.1</b>	<b>18.379.922,93</b>	<b>22.640.907,41</b>
Tesorería		18.379.922,93	22.640.907,41
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>75.316.759,09</b>	<b>69.407.447,79</b>

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2022	31/12/2021
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>35.179.356,09</b>	<b>32.655.489,18</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>9</b>	<b>35.179.356,09</b>	<b>32.655.489,18</b>
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>37.031.150,60</b>	<b>38.240.568,14</b>
Resultados negativos de ejercicios anteriores		37.031.150,60	38.240.568,14
<b>Otras aportaciones de Socios</b>		<b>16.896.192,71</b>	<b>10.525.057,78</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>3</b>	<b>(3.747.987,22)</b>	<b>(1.110.136,74)</b>
<b>Dividendo a cuenta</b>		<b>(15.000.000,00)</b>	<b>(15.000.000,00)</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.670.942,26</b>	<b>132.659,64</b>
<b>Provisiones a largo plazo</b>	<b>12</b>	<b>1.635.317,52</b>	<b>97.034,90</b>
Otras provisiones		1.635.317,52	97.034,90
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>7.2</b>	<b>35.624,74</b>	<b>35.624,74</b>
Otros pasivos financieros		35.624,74	35.624,74
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>38.466.460,74</b>	<b>36.619.298,97</b>
<b>Provisiones a corto plazo</b>	<b>12</b>	<b>8.272.417,12</b>	<b>9.242.376,67</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>7.2</b>	<b>402</b>	<b>402,00</b>
Otros pasivos financieros		402	402,00
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>30.193.641,62</b>	<b>27.376.520,30</b>
Proveedores	<b>7.2</b>	0	39.594,07
Acreedores varios	<b>7.2</b>	2.356.124,55	982.864,25
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>13</b>	1.316.791,56	381,30
Anticipos de clientes	<b>7.2</b>	26.520.725,51	26.353.680,68
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>75.316.759,09</b>	<b>69.407.447,79</b>

*La memoria adjunta forma parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio 2022.*

## CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO

*Cuentas de Pérdidas y Ganancias para los ejercicios anuales  
terminados a 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(Expresados en Euros)*

	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2022	31/12/2021
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de cifra de negocios</b>	<b>14.1</b>	<b>21.696,37</b>	<b>100.700,60</b>
Prestaciones de servicios		21.696,37	100.700,60
<b>Variación de existencias de productos en curso</b>	<b>8</b>	<b>8.085.592,47</b>	<b>3.882.446,08</b>
<b>Aprovisionamientos</b>		<b>(10.997.017,10)</b>	<b>(2.806.282,20)</b>
Consumo de materias primas		(6.128.843,62)	(2.806.282,20)
Trabajos realizados por otras empresas		(4.868.173,48)	0,00
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(858.258,96)</b>	<b>(2.293.612,55)</b>
Servicios exteriores	<b>14.2</b>	(205.806,66)	(2.666.185,72)
Tributos	<b>14.2</b>	(41.650,30)	(159.869,55)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones	<b>14.3</b>	(610.802,00)	532.442,72
<b>Otros resultados</b>		<b>0,00</b>	<b>6.611,33</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(3.747.987,22)</b>	<b>(1.110.136,74)</b>
Ingresos financieros		0,00	0,00
Gastos financieros		0,00	0,00
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(3.747.987,22)</b>	<b>(1.110.136,74)</b>
Impuesto sobre beneficios	<b>13</b>	0,00	0,00
<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(3.747.987,22)</b>	<b>(1.110.136,74)</b>
<b>OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>			
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(3.747.987,22)</b>	<b>(1.110.136,74)</b>

*La memoria adjunta forma parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio 2022.*

**CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO**

*Estados de Cambios en el Patrimonio Neto  
correspondientes a los ejercicios anuales terminados en  
31 de diciembre de 2022 y 2021  
(Expresados en Euros)*

A. Estados de ingresos y gastos reconocidos

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	-3.747.987,22	-1.110.136,74
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias: Subvenciones, donaciones y legados recibidos Efecto impositivo		
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	0,00	0,00
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	-3.747.987,22	-1.110.136,74

B. Estados totales de cambios en el Patrimonio Neto

	<b>Resultado de ejercicios anteriores</b>	<b>Otras aportaciones de Socios</b>	<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>Dividendo a cuenta</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Saldo final del año 2020</b>	<b>38.240.568,14</b>	<b>10.525.057,78</b>	<b>0,00</b>	<b>-15.000.000,00</b>	<b>33.765.625,92</b>
Total ingresos y gastos reconocidos			-1.110.136,74		<b>(1.110.136,74)</b>
Distribución resultado 2020	0,00		0,00		<b>0,00</b>
Operaciones con socios y propietarios		0,00			<b>0,00</b>
<b>Saldo final del año 2021</b>	<b>38.240.568,14</b>	<b>10.525.057,78</b>	<b>-1.110.136,74</b>	<b>-15.000.000,00</b>	<b>32.655.489,18</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-99.280,80		-3.747.987,22		<b>-3.847.268,02</b>
Distribución resultado 2021	-1.110.136,74		1.110.136,74		<b>0,00</b>
Operaciones con socios y propietarios		6.371.134,93			<b>6.371.134,93</b>
<b>Saldo final del año 2022</b>	<b>37.031.150,60</b>	<b>16.896.192,71</b>	<b>-3.747.987,22</b>	<b>-15.000.000,00</b>	<b>35.179.356,09</b>

**CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO**

*Estado de Flujos de efectivo correspondiente*

*a los ejercicios anuales terminados en*

*31 de diciembre de 2022 y 2021*

*(Expresados en Euros)*

A)	FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		EJERCICIO 2022	EJERCICIO 2021
1.	<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	61100	<b>(3.747.987,22)</b>	<b>(1.110.136,74)</b>
2.	<b>Ajustes del resultado</b>	61200	<b>469.042,27</b>	<b>(532.442,72)</b>
a)	Amortización del inmovilizado (+)	61201	0,00	0,00
b)	Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	61202	0,00	(43.715,05)
c)	Variación por provisiones (+/-)	61203	610.802,00	(488.727,67)
d)	Imputación de subvenciones (-)	61204	0,00	0,00
e)	Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado (+/-)	61205	0,00	0,00
f)	Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)	61206	0,00	0,00
g)	Ingresos financieros (-)	61207	0,00	0,00
h)	Gastos financieros (+)	61208	0,00	0,00
i)	Diferencias de cambio (+/-)	61209	0,00	0,00
j)	Variaciones de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	61210	0,00	0,00
k)	Otros ingresos y gastos (-/+)	61211	(141.759,73)	0,00
3.	<b>Cambios en el capital corriente</b>	61300	<b>(7.353.174,46)</b>	<b>(925.481,32)</b>
a)	Existencias (+/-)	61301	(8.436.766,19)	(2.978.428,08)
b)	Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)	61302	(1.358.807,36)	1.696.892,12
c)	Otros activos corrientes (+/-)	61303	(374.722,23)	(343.896,63)
d)	Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)	61304	2.817.121,32	699.951,27
e)	Otros pasivos corrientes (+/-)	61305	0,00	0,00
f)	Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	61306	0,00	0,00
4.	<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	61400	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
5.	<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)</b>	61500	<b>(10.632.119,41)</b>	<b>(2.568.060,78)</b>
B)	<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
6.	<b>Pagos por inversión (-)</b>	62100	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
7.	<b>Cobros por desinversiones (+)</b>	62200	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
8.	<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)</b>	62300	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
C)	<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
9.	<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>	63100	<b>6.371.134,93</b>	<b>0,00</b>
a)	Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	63101	6.371.134,93	0,00
b)	Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	63102	0,00	0,00
c)	Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	63103	0,00	0,00
d)	Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	63104	0,00	0,00
e)	Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)	63105	0,00	0,00
10.	<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	63200	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
11.	<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>	63300	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a)	Dividendos (-)	63301	0,00	0,00
b)	Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)	63302	0,00	0,00
12.	<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)</b>	63400	<b>6.371.134,93</b>	<b>0,00</b>
D)	<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>	64000	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
E)	<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	65000	<b>(4.260.984,48)</b>	<b>(2.568.060,78)</b>
	Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	65100	22.640.907,41	25.208.968,19
	Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	65200	18.379.922,93	22.640.907,41

## CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO

### Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2022 y 2021 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022

#### 1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

El **Consortio Urbanístico Leganés Tecnológico** (en adelante, el Consorcio) se constituyó el 20 de diciembre de 1999 con la participación de la Comunidad de Madrid, según Acuerdo del Órgano de Gobierno de esta Comunidad de 16 de noviembre de 1999 y por el Ayuntamiento de Leganés.

El Órgano de Administración del Consorcio celebrado el 23 de mayo de 2000 acordó modificar la denominación de “Consortio Urbanístico PP-A del P.A.U.–2 Autovía de Toledo Norte” por la de “Consortio Leganés Tecnológico”, habiéndose elevado a público dicho acuerdo con fecha 5 de julio de 2000.

El Consorcio tiene su domicilio social en la sede de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, situada actualmente en calle Alcalá nº 16 de Madrid, y la oficina administrativa en la calle Edgar Neville 3 de Madrid, sede la sociedad Planifica Madrid, Proyectos y Obras, M.P., S.A

Su objeto lo constituye llevar a cabo el desarrollo del Parque Leganés Tecnológico sobre el ámbito de suelo del “P.A.U. – 2 Autovía de Toledo Norte” del PGOU de Leganés.

##### 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.

##### b) Régimen económico y financiero del Consorcio

Los Entes consorciados se comprometen a financiar el funcionamiento del Consorcio y a colaborar con el mismo en el desempeño de sus funciones gestoras, de ejecución y administrativas.

Cada Ente Consorciado contribuye al sostenimiento del funcionamiento del Consorcio en los siguientes porcentajes:

	%
Comunidad de Madrid	60
Ayuntamiento de Leganés	40

En los ejercicios 2000, 2001 y 2002 estas contribuciones constituyeron ingresos del Consorcio, registrándose como aportaciones de los miembros e imputándose a resultados como subvenciones en la cuantía necesaria para compensar los gastos incurridos y relacionados directamente con el desarrollo de la promoción y los gastos de resultado del ejercicio 2003.

## CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO

### Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2022 y 2021 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022

Asimismo, hemos de mencionar respecto a los criterios de contabilidad que el Consejo de Administración con fecha 29 de enero de 2004 aprobó por unanimidad el siguiente acuerdo:

*“Activar los gastos de mantenimiento e inversión incurridos desde 1 de enero de 2003, independientemente de que éstos hubieran sido financiados por los Entes Consorciados, que contabilizarán en la cuenta de existencias del Consorcio. Las liquidaciones de aportaciones, efectivamente realizadas en su día por cada uno de los Entes hasta el 31 de diciembre de 2002, se anotarán en cada una de las cuentas de inversión en el Consorcio.*

Las aportaciones fiduciarias de los Entes Consorciados consisten en recursos económicos, financieros y patrimoniales entregados para que sean administrados por el Consorcio. Estos recursos son objeto de una administración fiduciaria consorcial.

La actuación fiduciaria se financia con las aportaciones que han comprometido los Entes Consorciados, de acuerdo con los Estatutos del Consorcio y que consisten en lo siguiente:

- La aportación que compromete el Ayuntamiento consorciado consiste en suelos de su propiedad patrimonial incluido en el ámbito espacial de operaciones consorciadas y obligatorias y gratuitas de la actividad urbanizadora.
- La aportación que compromete la Comunidad de Madrid consiste en recursos económicos y financieros, necesarios para el cumplimiento de los fines del Consorcio, con la excepción del pago de los terrenos incluidos en el P.A.U. 2 “Autovía Toledo Norte”.

Con fecha 9 de julio de 2003 el Consejo de Administración aprobó el acuerdo que se indica a continuación, el cual previas modificaciones, fue ratificado con fecha 29 de enero de 2004 con el siguiente tenor:

*“Aprobar la anotación en la cuenta de inversión del Ayuntamiento de Leganés de las aportaciones de suelo hechas por éste, para atender los compromisos de los convenios firmados. Estos terrenos se valorarán inicialmente según los precios establecidos en el proyecto de Expropiación, si bien con posterioridad podrán ser revisados cuando el Ayuntamiento lo proponga al efecto y con acuerdo de las partes”.*

Por otra parte, el Consorcio dispondrá de los fondos que genere su actividad, pudiendo, en dicho caso, suplir con los fondos propios las aportaciones comprometidas con los Entes; igualmente el Consorcio podrá recurrir al mercado financiero para obtener la financiación precisa, cuando así lo acuerde el Consejo de Administración.

En virtud de dicha premisa, el Consejo de Administración del Consorcio aprobó la solicitud de un préstamo sindicado que fue formalizado en septiembre de 2003, el cual fue cancelado con fecha diciembre de 2006.

El Consorcio actúa como fiduciario de Entes Consorciados respecto a las aportaciones que éstos efectúen. El Consorcio administra y gestiona, sin transferencia de titularidad, los bienes de naturaleza demanial de las administraciones consorciadas afectos a las operaciones que constituyen su objeto fundamental.

## CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO

**Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2022 y 2021 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022**

### **2. BASES DE PRESENTACIÓN**

#### **a) Marco Normativo de Información Financiera aplicable**

Estas Cuentas Anuales se han formulado por el Consejo de Administración 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 2022 se han formulado a partir de los registros contables del Consorcio y se han preparado de acuerdo con el Marco Normativo de Información Financiera que resulta de aplicación y en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, y con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2022 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 Director-Gerente, estima que las Cuentas Anuales del ejercicio 2022 serán aprobadas por el Consejo sin modificación alguna.

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2022 fueron aprobadas por el Consejo de Administración el 26 de octubre de 2022.

#### **c) 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 2022, las correspondientes al ejercicio anterior.

#### **d) Principios Contables**

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

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.

#### **e) Moneda funcional y moneda de presentación**

Las Cuentas Anuales se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación del Consorcio.

## CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO

### Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2022 y 2021 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022

#### f) Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables

La preparación de las Cuentas Anuales requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables del Consorcio. En este sentido, se resume a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las cuentas anuales:

- *Estimaciones contables relevantes e hipótesis.*

La urbanización de terrenos que realiza el Consorcio es un proceso que cubre varios años, por lo cual el reconocimiento de ingresos y costes de las parcelas vendidas durante dicho proceso conlleva la realización de estimaciones significativas que incluyen el coste total de las obras de urbanización, costes remanentes de finalización y asignación proporcional del coste de las parcelas vendidas.

Adicionalmente, el Consorcio deberá estimar anualmente el valor neto de realización de las parcelas aún no vendidas a los efectos de comparar dichos valores con el coste contabilizado. Las estimaciones, incluyendo la metodología empleada, pueden tener un impacto significativo en los valores y en la pérdida por deterioro de valor.

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.

El cálculo de provisiones por contratos onerosos y litigios está sujeto a un elevado grado de incertidumbre. El Consorcio reconoce provisiones por contratos onerosos cuando la estimación de los costes totales excede de los ingresos esperados. Asimismo, en caso de recibirse reclamaciones en relación al justiprecio de las fincas expropiadas, el Consorcio registra provisiones cuya estimación está sujeta a un elevado grado de incertidumbre.

- *Cambios de estimación.*

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por el Consejo de Administración del Consorcio se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2022, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en Cuentas Anuales de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

#### g) Agrupación de Partidas

A efectos de facilitar la comparación del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo, ciertos epígrafes se presentan de forma agrupada, presentándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la presente memoria.

#### h) Cambios de criterios contables

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

#### i) 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.



## CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2022 y 2021 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022

### 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

El Consorcio ha obtenido en el ejercicio 2022, una pérdida de -3.747.987,22 euros (-1.110.136,74 euros en 2021).

La propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2022 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.

#### 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.

##### *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

##### *b.3. Activos financieros a coste amortizado*

Se desglosan, a efectos de presentación y valoración según el siguiente detalle:

- *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.
- *Tesorería*, incluye el efectivo que mantiene el Consorcio en cuentas corrientes en entidades financieras o en caja.
- *Inversiones financieras a corto plazo*, que recogen los depósitos.

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.

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.

## CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO

### Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2022 y 2021 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022

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.

#### b.4. Pasivos financieros a coste amortizado

Se desglosan, a efectos de presentación y valoración, en los siguientes epígrafes del balance:

- *Deudas a corto y largo plazo.*
- *Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar*, recoge cuentas a pagar y débitos, que no deban ser clasificados en otros epígrafes, incluidas las cuentas con las Administraciones Públicas.

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.

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

## CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO

### Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2022 y 2021 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022

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.

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**

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

## CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO

### Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2022 y 2021 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022

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.

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**

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.

## CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO

### Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2022 y 2021 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022

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.

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.

#### **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.

- *Provisión para responsabilidades.*

Corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades relacionadas, principalmente, con las revisiones del justiprecio de determinadas expropiaciones, en función de las resoluciones de los organismos competentes, así como también para cubrir otras responsabilidades derivadas de la adquisición de suelo. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o pago.

## CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO

### Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2022 y 2021 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022

- *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 entidades vinculadas 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 2022 y 2021 se encuentra totalmente amortizado.

#### **6. 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 LEGANÉS TECNOLÓGICO

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2022 y 2021 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022

### 7. 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:

#### 7.1. Activos Financieros

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

	Euros	
	2022	2021
Deudores comerciales y otras cuentas a pagar		
Clientes por ventas	1.379.104,96	5,34
Deudores varios		
Inversiones Financieras a corto plazo		
Otros activos financieros	718.618,86	343.896,63
Efectivo y otros activos equivalentes		
Tesorería	18.379.922,93	22.640.907,41
<b>Activos financieros corrientes</b>	<b>20.477.646,75</b>	<b>22.984.809,38</b>
<b>Total Activos financieros</b>	<b>20.477.646,75</b>	<b>22.984.809,38</b>

El detalle del movimiento de clientes por ventas durante el ejercicio 2022, es el siguiente:

	Euros			2022
	2021	Bajas	Traspasos	
Clientes	154.567,55		1.272.655,12	1.427.222,67
Clientes por IVA actas de ocupación y pago	1.101.184,32		41.161,28	1.142.345,60
Deterioro de valor de créditos comerciales	(1.255.746,53)	65.283,22		(1.190.463,31)
	<b>5,34</b>	<b>65.283,22</b>	<b>1.313.816,40</b>	<b>1.379.104,96</b>

Clientes y Clientes por IVA AOP recoge los derechos de cobro del IVA de clientes con adjudicación de parcelas de la fase I, cuyos contratos habían sido resueltos en ejercicios anteriores. Teniendo en cuenta la opinión de los asesores jurídicos en cuanto a la no prescripción de lo adeudado y para proteger igualmente los intereses del Consorcio ante actuaciones futuras, el importe será reclamado y cancelado cuando se produzcan las entregas de las parcelas a los propietarios expropiados convenidos. No obstante, este importe por prudencia, también se deterioró en ejercicios anteriores.

A 31 de diciembre de 2022 en la cuenta de clientes está registrado el derecho de cobro por el IVA a pagar por el Ayuntamiento de Leganés por importe de 1.327.152,02 euros correspondiente a la factura por los Derechos de aprovechamiento a entregar por el Consorcio a cambio de las parcelas aportadas en el presente ejercicio por el Ayuntamiento.

Este importe se ha cobrado del Ayuntamiento en enero de 2023 e ingresado a la AEAT.

## CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO

### Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2022 y 2021 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022

Durante el ejercicio 2022, se ha procedido a cancelar un saldo de 65.283,22 euros de la provisión por deterioro de valor de créditos comerciales, correspondiente a la factura que ha sido pagada por el cliente.

Otros activos financieros, recoge el importe de expropiaciones depositadas inicialmente en Consignación judicial, pendiente de solicitar la devolución por parte del Consorcio, al haber llegado a un acuerdo o haber sido localizados los propietarios. (nota 8).

#### 7.2. Categorías de Pasivos Financieros

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

	Euros	
	Deudas, derivados y otros	
	2022	2021
Deudas a largo plazo		
Otros pasivos financieros (nota 14)	35.624,74	35.624,74
<b>Pasivos financieros no corrientes</b>	<b>35.624,74</b>	<b>35.624,74</b>
Deudas a corto plazo	402,00	402,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Proveedores (nota 17)	0,00	39.594,07
Acreedores (nota 17)	2.356.124,55	982.864,25
Anticipos de clientes (nota 17)	26.520.725,51	26.353.680,68
<b>Pasivos financieros corrientes</b>	<b>28.877.252,06</b>	<b>27.376.541,00</b>
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>28.912.876,80</b>	<b>27.412.165,74</b>

#### 8. EXISTENCIAS

El desarrollo de este Consorcio se está produciendo en tres fases:

- Fase I: Terminada y de la que solo queda pendiente a cierre del ejercicio la venta cinco parcelas, terminadas, con un total de 21.413 m<sup>2</sup>, y un valor en contabilidad de 3.329.289,20 euros. Al respecto de estas parcelas, 4 de ellas con una superficie de 17.377 m<sup>2</sup> han sido adjudicadas por el Consejo de Administración celebrado el 21 de abril de 2023 por importe de 7.827.800 euros pendiente de formalización en escritura pública.
- Fase II: El Plan Parcial del Sector 2 "Centro" fue aprobado definitivamente el 29 de enero de 2015. Con fecha 30 de enero de 2020 se aprobó definitivamente el proyecto de expropiación de la segunda fase. En el coste del proyecto se contempla todo el importe de suelo de los particulares, no incluye el del Ayuntamiento de Leganés puesto que se aporta conforme a Estatutos y se le abonará en suelo resultante con el mismo ratio de convenio que a los propietarios particulares. Una vez aprobada la expropiación y levantadas las actas e inscritas el suelo pasa a ser propiedad del Consorcio.



## CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO

### Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2022 y 2021 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022

- El importe a abonar en concepto de las valoraciones de los bienes y derechos afectados con cargo al Presupuesto del Consorcio Urbanístico Leganés Tecnológico determinado en el Proyecto era de 18.400.329,76 euros, incluido el 5 por 100 de premio de afección. En junio de 2020 se comenzó la firma de las actas de expropiación que se extendió hasta septiembre de 2022. Todas las actas han sido inscritas a favor del Consorcio Leganés Tecnológico con excepción, en el ámbito interno de 3 enclaves correspondientes a fincas depositadas pendientes de inscribir.
- El resultado de la firma de actas es que de 801.383,40 m<sup>2</sup> de suelo, es decir el 73,23 % del total, pertenece a propietarios particulares, de los que 697.101,51 m<sup>2</sup> (86,98%) se ha firmado en Mutuo Acuerdo conforme a Convenio suscrito y 62.814,94m<sup>2</sup> (7,84%) en Mutuo Acuerdo con pago económico conforme a la valoración del Proyecto con un abono de 1.353.801,79 euros. La superficie firmada en mutuo acuerdo supone un 94,82% del suelo de particulares. El resto 32.409,38 m<sup>2</sup> suelo (4,04%) se han depositado por dobles inmatriculaciones e incomparecencias y 9.057,57 m<sup>2</sup> (1,13%) en desacuerdo. El suelo que correspondiente a propietarios públicos es de 288.279 m<sup>2</sup> (es decir el 26,34% de todo el ámbito).

El proyecto de parcelación del ámbito fue aprobado por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Leganés de fecha 13 de octubre de 2022 y se ha remitido al registro para la inscripción de las parcelas a favor del Consorcio una vez inscritas las fincas expropiadas y las correspondientes a los suelos municipales.

Del mismo modo una vez efectuada la aportación de suelos y la aprobación del Proyecto de Parcelación, el Consejo de Administración del Consorcio celebrado el pasado 21 de abril acordó el ofrecimiento de la parcela TI4.1 con una superficie de 134.400,36 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 141.120,38 m<sup>2</sup>c para repercutir los derechos municipales tanto los correspondientes a los suelos aportados de la 1 y 2 fase como el 10% del aprovechamiento lucrativo que por ley le corresponde.

- El Proyecto de Urbanización del sector PP02 "Centro" fue aprobado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Leganés de fecha 17 de agosto de 2022, encontrándose en trámite de aprobación definitiva, las obras de urbanización podrán comenzarse una vez se apruebe definitivamente y se logre la ocupación de los suelos pendientes correspondientes a las fincas 82,83,84, 85 y a la finca de procedencia municipal 91.
- Por ello el importe de existencias de esta fase recoge el valor del suelo aportado por el Ayuntamiento más el valor estimado a pagar en suelo a los particulares expropiados y los honorarios y costes de estructura y gestión incurridos hasta la fecha. Al no existir parcelación del suelo de esta fase no existe tasación disponible.

El movimiento del epígrafe existencias en el ejercicio 2022 es como sigue:

**CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO**

**Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de  
diciembre de 2022**

	<b>2021</b>	<b>correcciones a 2021</b>	<b>Altas</b>	<b>Corrección</b>	<b>2022</b>
Suelo Ayuntamiento	9.819.477,25		6.371.134,93	-	16.190.612,18
Suelo propietarios fase I	11.195.015,14		-	-	11.195.015,14
Suelo propietarios fase II	15.158.665,56		84.355,75	0,00	15.243.021,31
Suelo Consorcio fase II	1.353.801,79		0,00	0,00	1.353.801,79
Suelo en consignación judicial	1.044.542,65		0,00	-368.174,86	676.367,79
<b>TOTAL SUELO</b>	<b>38.571.502,39</b>		<b>6.455.490,68</b>	<b>-368.174,86</b>	<b>44.658.818,21</b>
Urbanización fase II	938436,09	91.512,83	1.885.917,19	-	2.915.866,11
Honorarios técnicos fase II	587.234,75		23.799,04	-	611.033,79
Estructura y gestión fase II	2.935.957,00		88.560,42	-	3.024.517,42
<b>TOTAL OBRAS</b>	<b>4.461.627,84</b>		<b>1.998.276,65</b>	<b>0,00</b>	<b>6.551.417,32</b>
Parcelas terminadas fase I	3.329.289,20				3.329.289,20
Parcelas terminadas fase II	0,00		260.358,05	-697,16	259.660,89
<b>Total PARCELAS TERMINADAS</b>	<b>3.329.289,20</b>		<b>260.358,05</b>	<b>-697,16</b>	<b>3.588.950,09</b>
<b>TOTAL Fase I y Fase II</b>	<b>46.362.419,43</b>		<b>8.453.767,33</b>	<b>-368.872,02</b>	<b>54.799.185,62</b>
Anticipos de proveedores	40.504,91				40.504,91
<b>TOTAL EXISTENCIAS</b>	<b>46.402.924,34</b>		<b>8.453.767,33</b>	<b>-368.872,02</b>	<b>54.839.690,53</b>

El movimiento del epígrafe existencias en el ejercicio 2021 es como sigue:

	<b>2020</b>		<b>Altas</b>	<b>Corrección</b>	<b>2021</b>
Suelo Ayuntamiento	9.819.477,25		-	-	9.819.477,25
Suelo propietarios fase I	11.195.015,14		-	-	11.195.015,14
Suelo propietarios fase II	12.805.110,28		631.317,33	1.722.237,95	15.158.665,56
Suelo Consorcio fase II	1.526.197,45		27.099,26	-199.494,92	1.353.801,79
Suelo en consignación judicial	1.323.438,07		39.586,63	-318.482,05	1.044.542,65
<b>TOTAL SUELO</b>	<b>36.669.238,19</b>		<b>698.003,22</b>	<b>1.204.260,98</b>	<b>38.571.502,39</b>
Urbanización fase II	-		938.436,09	-	938.436,09
Honorarios técnicos fase II	545.811,57		41.423,18	-	587.234,75
Estructura y gestión fase II	2.839.652,39		96.304,61	-	2.935.957,00
<b>TOTAL OBRAS</b>	<b>3.385.463,96</b>		<b>1.076.163,88</b>	<b>0,00</b>	<b>4.461.627,84</b>
Parcelas terminadas fase I	3.329.289,20				3.329.289,20
<b>TOTAL Fase I y Fase II</b>	<b>43.383.991,35</b>		<b>1.774.167,10</b>	<b>1.204.260,98</b>	<b>46.362.419,43</b>
Anticipos de proveedores	40.504,91				40.504,91
<b>TOTAL EXISTENCIAS</b>	<b>43.424.496,26</b>		<b>1.774.167,10</b>	<b>1.204.260,98</b>	<b>46.402.924,34</b>

## CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO

### Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2022 y 2021 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022

-Suelo del Ayuntamiento, en el ejercicio 2005, según acuerdo del Órgano de Administración ratificado con fecha 29 de enero de 2004, se incluyó la anotación en la cuenta de inversión del Ayuntamiento de Leganés de las aportaciones de suelo, para atender los compromisos según precios establecidos en el Proyecto de expropiación con carácter de mínimos, si bien con posterioridad podrán ser revisados con criterios de mercado, cuando el Ayuntamiento lo proponga al efecto.

El 11 de agosto de 2006, el Ayuntamiento de Leganés ratifica, mediante Escritura Pública, la aportación al Consorcio Leganés Tecnológico de fincas por una superficie de 66.444,47 m<sup>2</sup>, con un importe a justiprecio de 1.738.540,73 Euros. Esta aportación fue aprobada por el Consejo de Administración del Consorcio de 22 de febrero de 2009. Estas aportaciones están reconocidas en los fondos propios del Consorcio.

-Del mismo modo al respecto de la segunda fase el Consejo de Administración celebrado el 26 de octubre de 2022 acordó la aceptación del ofrecimiento previo materializado por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Leganés de los suelos municipales del sector , suscribiéndose en escritura pública de fecha 21 de diciembre de 2022 por el que se aportaron 286.962,86 m<sup>2</sup> parcelas o cuotas indivisas de parcela del interior del ámbito del PP02, además se han aportado conforme a Ley el suelo de los caminos públicos y los suelos del ámbito de las obras de la M425 conforme a los acuerdos previos del Consejo, por lo que la aportación total efectuada asciende a 301.663,59 m<sup>2</sup>, a lo que le corresponde según convenio una edificabilidad industrial de 58.824,40 m<sup>2</sup>, el importe de dicha aportación referido a los precios del proyecto asciende a 6.371.134,93 euros + IVA. Quedan pendientes, únicamente por aportar los m<sup>2</sup> correspondientes a los enclaves de las fincas 13 y 54 con una superficie de 3.449,17 m<sup>2</sup> el primero de ellos objeto de permuta ya ha sido resuelto pendiente del acuerdo de ofrecimiento y aceptación. Estas aportaciones se han reconocido en los fondos propios del Consorcio.

-Suelo de propietarios fase I, recoge el pago pendiente a propietarios por aprovisionamientos por terrenos expropiados en la fase I y que serán pagados con terrenos de la fase II. El importe de la compra de estas parcelas se ha contabilizado en la cuenta de anticipos de clientes debido a que el Consorcio no podrá realizar la compensación a estos particulares hasta que no urbanice las parcelas, (nota 10). Asimismo, en la nota 12 se detalla la provisión por penalizaciones por retraso en la entrega de las parcelas.

-Suelo propietarios fase II, incluye el coste por la expropiación de terrenos de la fase II, a particulares y empresas, a los que el Consorcio va a pagar mediante la entrega en un futuro de parcelas ya urbanizadas también de la fase II. El importe de la compra de estas parcelas se ha contabilizado en la cuenta de anticipos de clientes debido a que el Consorcio no podrá realizar la compensación a estos particulares hasta que no urbanice las parcelas. (nota 10).

-Suelo Consorcio fase II, son los terrenos adquiridos mediante la expropiación a propietarios, que han sido abonadas en el momento de la expropiación mediante cheque bancario o transferencia.

-Suelo en consignación judicial, corresponde a las parcelas adquiridas mediante expropiación a propietarios en los que el Consorcio ha depositado el importe a pagar en Consignación Judicial debido a que los particulares expropiados no han sido localizados o que no han comparecido.

Durante el ejercicio 2022 se han dado de baja de existencias, 368.174,86 euros correspondientes a depósitos duplicados o depósitos de parcelas para los que se ha llegado a un acuerdo con el propietario y que el Consorcio va solicitar su devolución

-Obras activadas, las adiciones de costes al valor del suelo se corresponde con los costes incurridos en el ejercicio 2021 y 2022 en el desarrollo del Sector 2/Centro. Los costes de

## CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO

### Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2022 y 2021 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022

urbanización recogen las obras de mejora en los accesos al Consorcio. Los honorarios técnicos han sido motivados por la adecuación y tramitación de los instrumentos del planeamiento urbanístico y de los proyectos de urbanización y accesos. Los costes de estructura y gestión corresponden a la propia gestión del Consorcio. El importe de los gastos activados como existencias en 2022 ha sido de 2.089.789,48 euros, que incluye una corrección de un gasto correspondiente al ejercicio 2021 contabilizado en 2022 de la certificación nº12 de Abaldo S.A, por importe de activación de 91.512,83. (en 2021 los gastos activados ascendieron a 1.076.163,88 euros), con abono a la cuenta de variación de existencias.

-Parcelas terminadas, corresponden a la fase I, que está completamente finalizada, pendiente únicamente de venta, excepto la parcela T2.3 que está pendiente de resolver el contrato privado para poder comercializarla (nota 12). El resto de las parcelas se han adjudicado por el Consejo de Administración celebrado el 21 de abril de 2023, pendiente de elevación a público. El detalle es el siguiente:

FINCA	SECTOR	USO	Sup. (m2)	PROPIEDAD CONSORCIO
PARCELA T1.3	SECTOR 1	TERCIARIO	7.027,00	100%
PARCELA T1.4	SECTOR 1	TERCIARIO	8.071,00	100%
PARCELA 1.23	SECTOR 1	INDUSTRIAL	1.193,50	100%
PARCELA 1.24	SECTOR 1	INDUSTRIAL	1.193,50	100%
PARCELA T2.3	SECTOR 1	TERCIARIO	3.928,00	100%
			21.413,00	

#### 9. FONDOS PROPIOS

La composición y el movimiento del patrimonio neto 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 Leganés una participación por el 40% restante.

El Consorcio en su escritura de constitución no estableció fondo social. El fondo social de un Consorcio no representa una cifra de responsabilidad social frente a terceros, sino la estimación 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.

El detalle de las aportaciones de los Entes Consorciados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	2.022 €	%	2.021 €	%
Ayuntamiento de Leganés	15.947.241,85	94%	9.576.106,92	91%
Comunidad de Madrid	948.950,86	6%	948.950,86	9%
<b>TOTAL</b>	<b>16.896.192,71</b>		<b>10.525.057,78</b>	

Como ya se ha mencionado, con fecha 21 de diciembre de 2022 se ha formalizado la aportación de suelos municipales correspondientes al ámbito de la segunda fase y de los suelos municipales afectados por las obras de los accesos desde la M425, conforme a los acuerdos previos como pago a dicha aportación se entrega el aprovechamiento equivalente en m2 edificables de uso industrial con el mismo ratio que los propietarios particulares (1.950 m2c/Has), correspondiendo la

## CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO

### Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2022 y 2021 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022

adjudicación de 58.824,40 m<sup>2</sup>c, el importe de dicha aportación asciende a 6.371.134,93(7.709.073,27 con IVA) en 2022 .

El importe registrado en el epígrafe "Dividendo a cuenta", corresponde a los importes entregados a cuenta del resultado final de la actividad consorcial, a cada uno de los entes consorciados. El detalle a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	<u>Euros</u>
Ayuntamiento de Leganés	7.500.000,00
Comunidad de Madrid	7.500.000,00
<b>TOTAL</b>	<b><u>15.000.000,00</u></b>

Los resultados acumulados del consorcio son los siguientes:

	Saldo inicial	Altas	Trasposos	Correcciones	Saldo final
Resultados ejercicios anteriores	38.240.568,14	0,00	-1.110.136,74	-99.280,80	37.031.150,60
Resultado 2021	-1.110.136,74	0,00	1.110.136,74		0,00
Resultado 2022	0,00	-3.747.987,22			-3.747.987,22
<b>SUMA</b>	<b>37.130.431,40</b>	<b>3.747.987,22</b>	<b>0,00</b>	<b>-99.280,80</b>	<b>33.283.163,38</b>

#### 10. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

El detalle del epígrafe Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	<u>Euros</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Proveedores	0,00	39.594,07
Acreedores varios	2.356.124,55	982.864,25
Anticipos de clientes	26.520.725,51	26.353.680,68
	<b>28.876.850,06</b>	<b>27.376.139,00</b>

Acreedores Varios incluye un importe pendiente de pago por las certificaciones de obra de la empresa Abaldo S.A. por importe de 2.281.182,03. Dicho importe ha sido abonado entre enero y febrero de 2023.

El detalle de anticipos de clientes al cierre de 2022 y 2021 es como sigue:

	<u>Euros</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Expropiados de la Fase I	11.195.015,12	11.195.015,12
Expropiados de la Fase II	15.325.710,39	15.158.665,56
<b>TOTAL</b>	<b>26.520.725,51</b>	<b>26.353.680,68</b>

Los anticipos de suelo tanto de la fase I como de la fase II se han facturado devengando el correspondiente IVA.

El IVA pendiente de cobro de los anticipos de la fase I por importe de 1.255.751,87 euros está registrado en cuentas de clientes si bien el importe esta provisionado dado su retraso en el

## CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO

### Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2022 y 2021 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022

cumplimiento de la obligación para con el Consorcio.

Los anticipos de la fase II están igualmente facturados y el IVA devengado está en su totalidad cobrado.

#### **11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS**

##### **a) Saldos con partes vinculadas**

Al 31 de diciembre de 2022 (igual en 2021), el Consorcio tiene pendiente de pago el importe de 60.500,00 euros, a la entidad vinculada Planifica Madrid Proyectos y Obras (antes Obras de Madrid SA y antes Nuevo Arpegio, S.A.), dicho importe ha sido abonado en enero de 2023.

##### **b) Transacciones del Consorcio con partes vinculadas**

Con fecha 12 de junio de 2012 el Consorcio suscribió con la Entidad PLANIFICA MADRID Proyectos y Obras S.A (antes "NUEVO ARPEGIO, S.A.") un contrato de encomienda de gestión de servicios para desarrollar una actuación urbanística cuya área de actuación es el sector PAU-2 del PGOU de Leganés. Con fecha 3 de noviembre de 2016, ambas partes mediante anexo al contrato de encomienda acordaron la revisión a la baja de los honorarios a percibir por la Entidad PLANIFICA MADRID Proyectos y Obras S.A (antes "NUEVO ARPEGIO, S.A.") y que se concretan en 100.000 Euros (IVA no incluido) al año.

#### **12. PROVISIONES A LARGO Y CORTO PLAZO**

El detalle y movimiento de las provisiones constituidas al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

	Euros			
	2021	Altas	Bajas	2022
Provisiones para impuestos	203,90	-	-	203,90
Provisión para otras responsabilidades	96.831,00	1.538.282,62	-	1.635.113,62
<b>Total Provisiones no corrientes</b>	<b>97.034,90</b>	<b>1.538.282,62</b>	-	<b>1.635.317,52</b>
Provisiones por aprovisionamientos	8.717.437,35	-	- 969.959,55	7.747.477,80
Provisiones por operaciones comerciales	524.939,32	-	-	524.939,32
<b>Total provisiones corrientes</b>	<b>9.242.376,67</b>	-	- 969.959,55	<b>8.272.417,12</b>
<b>Total Provisiones</b>	<b>9.339.411,57</b>	<b>1.538.282,62</b>	- 969.959,55	<b>9.907.734,64</b>

El detalle y movimiento de las provisiones constituidas al 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

	Euros			
	2020	Altas	Bajas	2021
Provisiones para impuestos	203,90	-	-	203,90
Provisión para otras responsabilidades	96.831,00	-	-	96.831,00
<b>Total Provisiones no corrientes</b>	<b>97.034,90</b>	-	-	<b>97.034,90</b>
Provisiones por aprovisionamientos	9.206.165,02	-	- 488.727,67	8.717.437,35

## CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO

### Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2022 y 2021 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022

Provisiones por operaciones comerciales	524.939,32	-	-	524.939,32
<b>Total provisiones corrientes</b>	<b>9.731.104,34</b>	<b>-</b>	<b>- 488.727,67</b>	<b>9.242.376,67</b>
<b>Total Provisiones</b>	<b>9.828.139,24</b>	<b>-</b>	<b>- 488.727,67</b>	<b>9.339.411,57</b>

-Provisión por otras responsabilidades, recoge por un lado, la provisión dotada por el Consorcio para responder de la indemnización que le corresponde percibir a Sunalia, S.L. adjudicatario de una parcela de la Fase I, y cuyo contrato fue rescindido en ejercicios anteriores. El importe de la indemnización asciende al 80% de las cantidades satisfechas al Consorcio por la adjudicación de la parcela que será abonado según el citado contrato cuando el Consorcio vuelva a vender la parcela. La parcela ha sido enajenada según acuerdo de Consejo de Administración de 21 de abril de 2021 y una vez formalizada se procederá al reintegro de las cantidades retenidas.

Adicionalmente esta partida también recoge una provisión por importe de 1.538.282,62 por una sentencia no firme del Juzgado de lo Contencioso- Administrativo de Madrid, con respecto a la resolución del contrato de Obras de Urbanización del Sector PP-02 Centro de la UTE URBANIZACION LEGANES TECNOLOGICO

-Provisión por aprovisionamientos, recoge las provisiones relativas a los costes de urbanización de los aprovechamientos a entregar a los propietarios de la fase I, incluidas penalizaciones por retrasos en la entrega, dichas penalizaciones se concretarán en un mayor pago en metros cuadrados edificables, según establecen los convenios y las actas de ocupación y pago.

Durante el ejercicio 2022, se ha aplicado la provisión correspondiente al porcentaje de los costes incurridos en el ejercicio, que corresponde a los metros cuadrados a entregar a los propietarios de la fase I, por importe de 969.959,55 euros.

Durante el ejercicio 2021, se ha aplicado la provisión correspondiente al porcentaje de los costes incurridos en el ejercicio, que corresponde a los metros cuadrados a entregar a los propietarios de la fase I, por importe de 488.727,67 euros.

A 31 de diciembre de 2020 recogía el importe de la provisión 9.206.165,02 euros, (109.990 m<sup>2</sup> edificables con un coste de urbanización de 83,70 euros metro cuadrado edificable).

-Provisión por operaciones comerciales, esta partida contiene la previsión de la indemnización que se tendrá que satisfacer a Macovit Sociedad de Inversiones, S.L., adjudicataria de dos parcelas de la fase I, cuyo contrato fue resuelto en ejercicios anteriores.

Una de las parcelas fue adjudicada a un tercero en ejercicios anteriores, presentando Macovit una reclamación judicial del importe satisfecho, la cual fue resuelta a su favor, por un importe de 74.069,31 euros, incluido IVA e intereses, habiendo sido ya satisfecho este importe. Sobre la segunda parcela, se ha registrado una provisión idéntica, por lo que el importe provisionado por indemnización a favor de Macovit asciende a 74.069,31 euros. Dicho importe será abonado, conforme al acuerdo de resolución del contrato cuando el Consorcio formalice la venta. La parcela ha sido enajenada según acuerdo de Consejo de Administración de 21 de abril de 2021 pendiente de formalización.

Además de esta provisión, se incluye un importe de 450.870,01 euros, que corresponde al importe a reintegrar a Azata Patrimonio, S.L. en previsión de la resolución de un contrato de compraventa de la parcela T2.3 de la fase I en ejercicios anteriores. En el clausulado del contrato se establecía que, en caso de resolución del contrato, se reintegraría el 50% de los importes percibidos abonándose según el citado contrato cuando el Consorcio vuelva a vender la parcela.

## CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2022 y 2021 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022

### 13.SITUACIÓN FISCAL

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los detalles de los saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas, son los siguientes:

	Euros	
	2022	2021
H.P. Deudora por IVA	0,00	20.292,26
H.P. Deudora por IS	-578,19	-578,19
<b>Total saldos deudores</b>	<b>-578,19</b>	<b>19.714,07</b>
H.P. acreedora por retenciones	984,54	381,3
H.P. acreedora por IVA	1.315.807,03	0
<b>Total saldos acreedores</b>	<b>1.316.791,57</b>	<b>381,3</b>

El cálculo de la base imponible del ejercicio 2022 partiendo del resultado antes de impuestos es la siguiente:

<b>Resultado contable antes de Impuestos</b>	-3.747.987,22
- Diferencias permanentes	
- Diferencias temporarias	
= BASE IMPONIBLE PREVIA	
- Bases Imponibles Negativas (art. 26 LIS)	
= BASE IMPONIBLE	-3.747.987,22
- Cuota Íntegra (tipo imp. Aplicable, gravamen 25%)	
- Bonificación por desarrollo de actividad	
= Impuesto corriente	
- Retenciones	0,00
- Pagos a Cuenta	
= CUOTA LÍQUIDA	

El Consorcio se encuentra al corriente de sus obligaciones fiscales. No obstante, según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no deben considerarse definitivas hasta que son revisadas por las autoridades fiscales, o ha transcurrido el plazo de prescripción legal de cuatro años.

El tipo de gravamen aplicable al Consorcio sobre la base imponible, en el ejercicio 2022 y 2021, es del 25%, con una bonificación del 99% de la cuota íntegra. Debido a que el resultado del Consorcio en el ejercicio 2022, son pérdidas, el gasto por Impuesto de Sociedades será cero.

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 31 de diciembre de 2022 y 2021, el importe de las bases imponibles negativas pendientes de compensar, cuyo crédito fiscal no está registrado en el balance, son las siguientes:



## CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO

### Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2022 y 2021 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022

	Euros
2008	5.751.266,73
2009	14.247,31
2010	178.590,49
2011	14.718.863,72
2015	7.266,77
2021	1.110.136,74
2022	3.747.987,22
<b>TOTAL</b>	<b>25.528.358,98</b>

#### 14. INGRESOS Y GASTOS

##### 14.1 Cifra de negocio

A 31 de diciembre de 2022 el importe neto de la cifra de negocios asciende a 21.696,37 euros, y corresponde en su totalidad al reintegro de gastos de mantenimiento de la urbanización hasta la constitución de la Entidad de Conservación de las parcelas I5-11, I5-12 e I5-13. (100.700,60 euros en 2021).

##### 14.2 Servicios exteriores y tributos

El detalle por conceptos de servicios exteriores y tributos del ejercicio 2022 y 2021, es el siguiente:

	Euros	
	2022	2021
Servicios profesionales	132.944,51	198.849,31
Primas de seguros	12.888,89	12.271,06
Servicios bancarios	55.751,26	47.651,39
Gastos urbanización	4.868.173,47	2.402.606,97
Otros servicios	4.222,00	4.806,99
Tributos	41.650,30	159.869,55
<b>TOTAL</b>	<b>5.115.630,43</b>	<b>2.826.055,27</b>

##### 14.3 Pérdidas, deterioro y variación de provisiones

La variación de las provisiones durante los ejercicios 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

	Euros	
	2022	2021
Provisión por aprovisionamientos (nota 12)	-927.480,62	488.727,67
Provisión para otras responsabilidades (nota 12)	1.538.282,62	0,00
Deter. valor de créditos comerciales(nota 7.1)	0,00	43.715,05
	<b>610.802,00</b>	<b>532.442,72</b>

La provisión por aprovisionamientos en el presente ejercicio se ha cargado adicionalmente en 42.478,93 euros en el ejercicio (hasta la cantidad de 969.959,55 euros) para corregir un importe procedente del ejercicio 2021.

La provisión por deterioro de créditos ha disminuido en este ejercicio en 65.283,22 por cancelación definitiva de los créditos contra cuenta de cliente sin pasar por pérdidas y ganancias.

## CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2022 y 2021 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022

### **15. 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 2022 y 2021, y pendientes de pago al 31 de diciembre del 2022 y 2021, es el siguiente:

	2022	2021
Concepto	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	28,16	11,75
Ratio de operaciones pagadas en el periodo	28,16	12,81
Ratio de operaciones pendientes de pago a 31/12/2022	28,59	9,93
	Importe	Importe
Total pagos realizados	3.827.291,05	1.648.308,17
Total pagos pendientes	6.771,06	1.022.458,32

### **16. HONORARIOS DE AUDITORIA**

Los honorarios devengados durante los ejercicios 2022 y 2021 por-Morison ACPM Auditores SLP 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 2022 y 2021.

### **17. 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 2022 y 2021.

Asimismo, el Consorcio no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto al Consejo de Administración del Consorcio.

Durante el ejercicio 2022 y 2021, el Director Gerente no ha percibido remuneraciones, ni tiene concedidos anticipos o créditos y no 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 con respecto al Director

### **18. INFORMACIÓN MEDIAMBIENTAL**

El Consorcio considera mínimos, y en todo caso, adecuadamente cubiertos, los riesgos medioambientales que se pudieran derivar de su actividad, y estima que no surgirán pasivos adicionales relacionados con dichos riesgos. Durante los ejercicios 2022 y 2021 el Consorcio no ha incurrido en gastos ni recibido subvenciones relacionadas con dichos riesgos.

### **19. CONTINGENCIAS CONTRACTUALES**

En 2022 el Consorcio tiene abiertas las siguientes contingencias, que se encuentran en tramitación:

- **JURISDICCIÓN CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVA:** Procedimiento ordinario 416/2020 seguido ante el Juzgado de los Contencioso-Administrativo nº 28 de Madrid, donde la parte

## CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO

### Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2022 y 2021 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022

demandante UTE Urbanización Leganés Tecnológico, teniendo el Consorcio la condición de demandado. Se trata de un recurso contencioso-administrativo interpuesto frente al acuerdo del Consejo de Administración del Consorcio de 11 de septiembre de 2020, por el que se desestimó el recurso de reposición formulado contra su anterior acuerdo del 6 de noviembre de 2019, relativo a la resolución del contrato de obras del sector PP-02 "Centro" de Leganés.

En primera instancia ha sido dictada la Sentencia nº 525/2022, con fecha 16 de septiembre de 2022 se dictó sentencia reconociendo el derecho de la parte demandante a que le sea abonada una indemnización, por todos los conceptos, del 3% del precio de adjudicación del contrato. Frente a dicha sentencia se ha interpuesto por el Consorcio recurso de apelación ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, siendo la última actuación notificada la diligencia de ordenación de 20 de diciembre de 2022, por la que se tienen por recibidas las actuaciones del Juzgado, formando el rollo de apelación correspondiente y teniendo por personadas a las partes ante la Sala, quedando pendientes las actuaciones de señalamiento para votación y fallo. No obstante lo anterior ante la sentencia ya emitida en primera instancia se ha considerado la provisión del importe correspondiente a la indemnización del 3% del precio de adjudicación del contrato que asciende a 1.538.282,62€

- **JURISDICCIÓN CIVIL:** Procedimiento ordinario 914/2020, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia nº 26 de Madrid, donde es parte demandante Inverplan Inmobiliaria S.L., teniendo el Consorcio la condición de demandado, por la cual se solicita una indemnización por daños y perjuicios ocasionados como consecuencia de la falta de construcción de la rotonda que habría de dar acceso a las fincas que le fueron adjudicadas a Inverplan por el Consorcio. La cuantía total reclamada asciende a 25.316.847,64 euros, de los que 12.594.336,86 euros lo son en concepto de principal y otros 12.722.510,78 euros, en concepto de intereses de demora.

Con fecha 23 de marzo de 2021 se presentó declinatoria de jurisdicción, manifestando que la competencia podría corresponder a los juzgados de lo contencioso-administrativo, al tratarse de una obligación que no derivaría de un contrato privado de compraventa, como sostiene la parte actora, sino directamente del planeamiento urbanístico, y por tanto, tratarse de una inactividad de la Administración de la previstas en el artículo 29 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

El Auto nº 508/2021, de 25 de octubre, estimó la declinatoria de jurisdicción planteada por el Consorcio, declarando su falta de competencia objetiva para el conocimiento de la demanda presentada. Frente a dicho auto se interpuso recurso de apelación por la demandante, siendo la última notificación de la que se tiene constancia la diligencia de ordenación de 10 de enero de 2023, por la que se tiene por formalizada oposición a la apelación por el Consorcio, remitiendo los autos a la Audiencia Provincial para resolver.

Es de señalar en lo que se refiere a este pleito que las obras de ejecución de la mejora del acceso al Parque desde la M425 han concluido con fecha 28 de marzo de 2023.

#### **20. HECHOS POSTERIORES**

Además de lo expresado, no se ha producido ningún hecho significativo en el Consorcio el cual no haya sido descrito en las notas anteriores de la memoria.

## CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2022 y 2021 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022

### **INFORME DE GESTION AÑO 2022**

#### **1. ANTECEDENTES Y CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y EN LA GESTIÓN DEL CONSORCIO**

El Consorcio Urbanístico Leganés Tecnológico se constituyó en diciembre de 1999, participado por la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Leganés con una participación del 60% y el 40% respectivamente, con posterioridad en el año 2000 se incorporó al mismo sin participación económica la Universidad Carlos III. El Consorcio está gestionado por acuerdo del Consejo de Administración de 12 de diciembre de 2012 por la empresa pública de la Comunidad de Madrid, Planifica Madrid, Proyectos y Obras M.P. S.A. La composición actual del Consejo de Administración es la siguiente:

**PRESIDENTE:** D. Jose María García Gomez

**VICEPRESIDENTE:** D. Santiago Llorente Gutiérrez

**VOCAL:**

**En representación de la Comunidad de Madrid:**

- D. Raimundo Herraiz Romero.
- D. Juan José de Gracia Gonzalo.
- D. Angel Oteo Mancebo
- D. Pedro Corbalán Ruiz

**En representación del Ayuntamiento de Leganés:**

- D<sup>a</sup> Laura Oliva García.
- D. Miguel Ángel Recuenco Checa.
- D. Enrique Morago Martínez

**En representación de la Universidad Carlos III:**

- D. Juan José Vaquero López

#### **2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y FASES DE EJECUCIÓN**

El Consorcio "Leganés Tecnológico" cuenta con una superficie total de 2.804.878 m<sup>2</sup>, que corresponde a una superficie edificable de 1.284.088 m<sup>2</sup>, y estaba previsto se desarrollara en tres fases. De ellas a 31 de Diciembre de 2022, la primera está finalizada, la segunda en fase de desarrollo y la tercera se ha decidido posponer hasta que la segunda alcance un suficiente grado de desarrollo.

#### **3. PRIMERA FASE: SECTOR 1/OESTE**

La primera fase tiene una superficie total de 507.304 m<sup>2</sup> y una superficie edificable de 263.949 m<sup>2</sup>, de los cuales 57.674 m<sup>2</sup> son de uso científico, 149.559 m<sup>2</sup> de uso industrial y 56.716 m<sup>2</sup> de uso terciario y comercial.

## CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO

### **Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2022 y 2021 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022**

En el ámbito de la 1ª Fase el Consorcio dispone de 4 parcelas para comercializar (2 de Uso Industrial y 1.193,50 m<sup>2</sup> cada una y 2 de Uso terciario Comercial con 7.027 m<sup>2</sup> y 8.071 m<sup>2</sup>). Queda pendiente por resolver al respecto del Contrato privado suscrito de la parcela T2.3. uso terciario con 3.928 m<sup>2</sup>

El Consejo de Administración celebrado el pasado 24 de marzo de 2022 aprobó una nueva tasación de las parcelas y el inicio de un nuevo expediente de Comercialización. La valoración de las parcelas según tasación independiente asciende a 298.000 euros para cada una de las de Uso Industrial y en cuanto a las de Uso Comercial 3.090.000 para la T1.3r y 3.571.000 para la T1.4.

Dicho expediente fue aprobado en el Consejo de Administración de 26 de octubre de 2022 iniciándose el periodo de información pública. A la fecha de presentación de ofertas se presentaron dos ofertas una para cada uno de los lotes por importes de 655.600 euros para las dos parcelas industriales y 7.500.000 euros para las parcelas comerciales.

Por último el Consejo de Administración de fecha 21 de abril acordó la adjudicación de las parcelas y se notificó a los adjudicatarios con fecha 28 de abril, estando pendiente únicamente la formalización de la transmisión en escritura pública en el plazo del mes siguiente a la referida notificación.

#### **4. SEGUNDA FASE**

##### **4.1 INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SUELO DE LA FASE 2**

###### **4.1.1 Planeamiento**

Planeamiento. El Plan Parcial del Sector 2 “Centro” fue aprobado definitivamente el pasado 29 de enero de 2015.

###### **4.1.2 Proyecto de Delimitación y Expropiación**

El pasado 30 de enero de 2020 la Comisión de Urbanismo de Madrid (BOCM 14/02/2020) aprobó definitivamente el Proyecto de Expropiación y Delimitación del Sector PP02 “Centro” dando fin a la tramitación administrativa y declarando la utilidad pública y la urgente ocupación de los bienes afectados.

Con fecha 1 de julio de 2020, una vez finalizado el estado de emergencia, se inició la firma de las actas de expropiación forzosa que se desarrolló, tras sucesivas convocatorias a los propietarios, hasta el mes de febrero de 2021 depositando las cantidades del justiprecio y notificando en los boletines correspondientes a los propietarios que no ha sido posible localizar o los que pese haberseles citado no han acudido a la formalización de las actas. Al respecto de esas últimas se han continuado firmando actas una vez localizados los propietarios o resuelta la controversia al respecto de las dobles inmatriculaciones hasta el mes de febrero de 2023 donde se firmó el acta de la finca 107.

El resultado de la firma de las actas de los propietarios privados, se resume en lo siguiente:

SUPERFICIE TOTAL: 1.094.297 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE PROPIETARIOS PRIVADOS: 801.383,40 m<sup>2</sup> suelo un 73,23% del total

- Superficie firmada en Mutuo Acuerdo (aprovechamiento): 697.101,51 m<sup>2</sup> suelo (86,98%)  
Pago en edificabilidad industrial: 105.486,70 m<sup>2</sup> edif.

## CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO

### Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2022 y 2021 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022

Pago en edificabilidad comercial: 27.971,99 m2 edif.

- Superficie firmada en Mutuo Acuerdo (pago económico conforme a proyecto y renunciadas al Convenio): 62.814,94 m2 suelo (7,84%). Importe: 1.366.892,01 euros.
- Superficie Depositada por no comparecencia y/o dobles inmatriculaciones: 32.409,38 m2 suelo (4,04%)
- Superficie en Desacuerdo: 9.057,57 m2 suelo (1,13%)

Con respecto a los suelos del Ayuntamiento, el Consejo de Administración de 26 de octubre de 2022 aprobó la aceptación de los suelos municipales que previamente habían sido ofrecidos por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Leganés de 25 de octubre de 2022. En base a dicha aprobación con fecha 21 de diciembre se suscribió la escritura pública de aportación de suelos municipales con una superficie de 301.663,59 m<sup>2</sup>.

Respecto a la inscripción del suelo a favor del Consorcio se han inscrito todas las parcelas expropiadas dentro del ámbito interior del PP02 así como las municipales a excepción de las fincas 54,71 y 82. Esto va a permitir inscribir todo el suelo lucrativo del ámbito del PP02 a favor del Consorcio conforme al Proyecto de Parcelación aprobado por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Leganés a excepción de las fincas TC1.9 e I5.1.

En cuanto a la ocupación efectiva del suelo, el pasado 21 de febrero conforme a los acuerdos del Consejo de Administración se procedió a la convocatoria en el propio ámbito de levantamiento de actas y demolición de los vuelos situados en las parcelas 107 y 82. Dicho actos se produjo en cuanto a la finca 106 pero no así en lo referente a la finca 82 y sus colindantes 81,83,84 y 85 que se encontraron ocupadas por personas ajenas, procediéndose en cuanto a la 82 a la suspensión del acto y en cuanto al resto a la presentación de la correspondiente denuncia ante la Comisaría de Policía de Leganés dado que el Consorcio es propietario de las mismas.

Del mismo modo en cuanto a la parcela 91 propiedad del Ayuntamiento de Leganés. Antes de su ofrecimiento al Consorcio, el Ayuntamiento ha iniciado el proceso administrativo de desalojo, ante dicho proceso los ocupantes de las parcelas iniciaron un proceso Contencioso exigiendo como medida cautelar la paralización del proceso, mediante Auto 78/2023, de 11 de abril, notificado la desestimación de la petición instando al desalojo en el plazo de 1 mes.

#### 4.1.3 Proyecto de Reparcelación del PP2 "Centro"

Una vez suscritas las actas de ocupación y pago y determinada la superficie finalmente convenida se ha redactado el Proyecto de Reparcelación conforme a los criterios de asignación de parcelas aprobado por el Consejo de Administración. La junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Leganés con fecha 13 de octubre de 2022 otorgó licencia de parcelación. Una vez inscritas las actas de expropiación y la aportación municipal se ha presentado en el registro dicha licencia de parcelación junto a la agrupación de parcelas expropiadas para la inscripción de las parcelas resultantes de la parcelación.

Como síntesis de la misma:

Síntesis de la Parcelación resultante del Plan Parcial Sector 2 Centro y Redes Adscritas				
ÁMBITOS	CALIFICACIÓN - USO	Ordenanza clave	nº de parcelas	Superficie m <sup>2</sup> suelo
SECTOR 2	PARCELAS TC + TI		69	702.377,75
	Terciario Comercial	TC	15	58.838,85
	Tecnológico Industrial	TI	54	643.538,90

## CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO

**Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2022 y 2021 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022**

(incluye RI-M40 y RPG I-11 centro)	<b>INFRAESTRUCTURAS</b>		<b>6</b>	<b>30.306,25</b>
	Centros Reparto	CR	4	526,25
	Subestación + Centro Transformación	STR+CT	1	1.600,00
	Reserva de Infraestructuras M-40	RI	1	28.180,00
	<b>REDES PÚBLICAS LOCALES</b>		<b>13</b>	<b>129.118,00</b>
	Equipamiento	EQ	1	2.500,00
	Zonas verdes y Espacios Libres	EL 1 y EL 8.1	2	31.616,00
	Viario	RL-IV	10	95.002,00
	<b>REDES PUBLICAS GENERALES</b>		<b>1</b>	<b>59.570,00</b>
	Viario RPG-I-11 Avda. Central Centro	RPG I-11 / RG-IV Centro	1	59.570,00
<b>Subtotal del SECTOR 2</b>			<b>89</b>	<b>921.372,00</b>
<b>ENCLAVES 1 al 9 del resto de REDES PÚBLICAS GENERALES</b>	Viario: RPG-I-11 - Avda. Central Este	RPG I-11 / RG-IV Este	1	47.925,00
	Viario, Espacios Libres y Equipamiento	RPG I-7, RPG EL 1 y RPG EL3, RPG EQ 3 Y RPS 1	10	125.000,00
<b>Subtotal Resto Redes Públicas Generales( en Enclaves exteriores)</b>			<b>11</b>	<b>172.925,00</b>
<b>TOTAL SECTOR 2 + REDES PÚBLICAS GENERALES ADSCRITAS</b>			<b>100</b>	<b>1.094.297,00</b>

Al respecto de la superficie comercializable por el Consorcio una vez materializados todos los convenios expropiatorios y obligaciones con el Ayuntamiento, a la fecha de este informe ascendería a 220.954,76 m<sup>2</sup>c de Uso Industrial Tecnológico (en 22 parcelas) y 24.606,76 m<sup>2</sup>c de Uso Terciario Comercial (en 3 parcelas). El reparto de suelo conforme a los convenios y actas de la primera y segunda fase sería el siguiente:

PARCELA	SUPERFICIE EDIFICABLE m <sup>2</sup>			%
	INDUSTRIAL	COMERCIAL	TOTAL	
Suelo de particulares Fase I	83.921,73	17.706,40	101.628,13	16,23%
Suelo Ayuntamiento Fase I	12.339,37		12.339,37	2,04%
Suelo de particulares Fase II	108.353,09	28.290,84	136.643,93	21,83%
Suelo Ayuntamiento Fase II	128.137,05		128.137,05	19,40%
Centros Transformación	1.588,00	94,00	1.682,00	0,27%
Consorcio	220.954,76	24.606,76	245.561,52	40,23%
<b>TOTAL</b>	<b>555.294,00</b>	<b>70.698,00</b>	<b>625.992,00</b>	<b>100%</b>

Con respecto a los suelos municipales, el Consejo de Administración de 17 de febrero de 2017 aprobó el ofrecimiento de la parcelas T14.1 del Proyecto de Parcelación con una superficie de 134.400,36 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 141.120,38 m<sup>2</sup>c donde repercutir los derechos edificatorios mencionados además del 10% de aprovechamiento que al Ayuntamiento corresponde conforme a la legislación urbanística.

#### 4.1.4 Proyecto de Obras de Urbanización del PP02 "Centro"

Al respecto del Proyecto de Urbanización, con fecha 14 de julio de 2022 se ha recibido el informe pendiente de la Confederación Hidrográfica del Tajo, lo que ha permitido presentar ante el

## CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO

### **Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2022 y 2021 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022**

Ayuntamiento el Proyecto de Urbanización del Sector PP02 , que lo aprobó inicialmente en Junta de Gobierno celebrada el 17 de agosto de 2022. Desde ese momento y hasta la fecha una vez recibido el resultado de la información pública se está a la espera de concretar los requerimientos del Ministerio de Fomento en cuanto a la afección a la rotonda de enlace entre la M-425 y la M-40 y de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid al respecto del paso superior de la M-45. El importe del Proyecto de Urbanización asciende a 40.363.106,91 € (IVA no incluido) y prevé un plazo de ejecución de las Obras de 24 meses. En dicho proyecto se incluyen las obras de la conexión exterior con la ronda de Leganés Norte.

A este importe habrá que sumar el importe de las obligaciones con las empresas suministradoras/distribuidoras de Agua (Canal de Isabel II) y Electricidad (Iberdrola SAU) que ascendía en 2015 a 7.354.422 € y 8.343.322,73 € y a los cuales se ha solicitado la actualización de las mismas igualmente en el marco del trámite del Proyecto de Urbanización.

#### **4.2 OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL PP02 “CENTRO” y ACCESO A LA M425**

Respecto a las **Obras de Urbanización** podrán comenzar en cuanto se disponga definitivamente de toda la ocupación del suelo y se apruebe definitivamente el Proyecto de Urbanización.

Respecto a las **Obras de Mejora del Acceso al Parque desde la M-425** que fueron adjudicadas por el Consejo de Administración de fecha 11 de septiembre de 2021 con un presupuesto de 7.100.000 euros e iniciadas con la firma del acta de replanteo el 3 de diciembre de 2020, con fecha 14 de diciembre de 2021 se aprobó una modificación del Contrato de Obras por importe actualizado de 7.675.605,08 euros. Del mismo modo conforme a la legislación aprobada al respecto de la revisión excepcional de precios , incorporada al ámbito de la Comunidad de Madrid por el Acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 6 de julio de 2022 el Consejo de Administración del Consorcio de fecha 26 de octubre de 2022 acordó aprobar la procedencia de la misma para este contrato así como la fórmula a emplear.

Con fecha 28 de marzo de 2023 se recibieron las obras estando pendiente de formalizar su entrega a la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.



## CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO

*El Director Gerente del Consorcio Urbanístico Leganés Tecnológico, 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 2022, que incluyen el Balance de Situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria cerrados a 31/12/2022 y el Informe de Gestión.*

05412586L  
CARLOS  
MARCIEL (R  
Q2801075I)

Firmado digitalmente por 05412586L  
CARLOS MARCIEL (R: Q2801075I)  
Nombre de reconocimiento (DN):  
2.5.4.13=RefAEAT/AEAT0030/PUESTO  
1.5.7123/23010023095359,  
serialNumber=iDCES-05412586L,  
givenName=CARLOS, sn=MARCIEL  
MIRANDA, cn=05412586L CARLOS  
MARCIEL (R: Q2801075I),  
2.5.4.97=VATES-Q2801075I,  
o=CONSORCIO URBANISTICO  
LEGANES TECNOLÓGICO, c=ES  
Fecha: 2023.05.08 10:53:14 +02'00'

Carlos Marciel Miranda  
Director Gerente del Consorcio