



**INFORME DE AUDITORÍA DE LAS CUENTAS
ANUALES CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO 2020 DEL CONSORCIO
URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO**

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 2020 del “Consortio Urbanístico Leganés Tecnológico” que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2020, 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 2020, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2a) de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones Clave de la Auditoría

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

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

Valoración de las existencias

El valor de las existencias, compuestas por parcelas y por suelo en proceso de urbanización propiedad del Consorcio que se detallan en la nota 8 de la memoria adjunta representa el 60% del total valor del activo, por lo que hemos considerado que la valoración de esta partida es el riesgo considerado más significativo de que existan incorrecciones materiales que puedan afectar a las cuentas anuales.

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido en:

- Elaboración de un cuadro detalle de composición de las existencias de parcelas y de suelo y de los costes históricamente activados
- Determinación de cuál es el criterio adecuado para determinar el valor razonable de las parcelas y suelo propiedad del consorcio teniendo en cuenta el momento actual en que se encuentra su 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 del proceso expropiatorio.
- Comprobación de la corrección del importe de costes activados en el 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.

Párrafos de Énfasis

- i. Queremos llamar la atención sobre lo explicado en la nota 8 de la memoria adjunta en la que se informa de que el proceso expropiatorio de los terrenos de la Fase II ya ha terminado al haberse aprobado el proyecto de expropiación en enero de 2020. En tanto no se hayan formado las parcelas resultantes, se considera que el valor de coste estimado por el que figuran registrados los terrenos de la Fase II es el único valor razonable que se puede atribuir al mismo. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.
- ii. Queremos llamar la atención sobre lo explicado en la nota 14. f) de la memoria adjunta en la que se informa de las dos contingencias judiciales existentes, una de ellas en relación a la resolución del contrato de adjudicación de obras la UTE Leganés Tecnológico, en la que uno de los integrantes de la misma reclama un importe de entre el 3% y el 6% del contrato, y la otra por una reclamación judicial recibida en marzo de 2021 por los presuntos perjuicios ocasionados por el Consorcio a un adjudicatario de 2 parcelas de la Fase I, por lo que se reclama 12.594 miles de euros, más 12.723 miles de euros en concepto de intereses y gastos. El balance de situación no recoge provisión alguna relacionada con estas dos reclamaciones, al considerar el órgano de gestión altamente improbable que el Consorcio deba hacer frente a importe alguno por las mismas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

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 de la prórroga del contrato suscrito tras la adjudicación del expediente de licitación A/SER 24623/2018 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 2020, 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 2020, 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 no han sido ratificados por el órgano competente de cada Ente Consorciado y por ello no han podido publicarse en el Boletín Oficial de la Comunidad y por tanto no han entrado en vigor.

Madrid a 13 de julio de 2021

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 nº 01/21/15550 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España.

CONSORCIO URBANÍSTICO "LEGANÉS TECNOLÓGICO"

CUENTAS ANUALES

CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Forman una unidad los documentos siguientes:

- **Balance de Situación.**
- **Cuenta de pérdidas y ganancias.**
- **Estado de cambios en el patrimonio neto.**
- **Estado de flujos de efectivo.**
- **Memoria.**
- **Informe de gestión.**

CONSORCIO URBANÍSTICO "LEGANÉS TECNOLÓGICO"

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(Cifras en euros)

ACTIVO	Nota	2020	2019	PASIVO	Nota	2020	2019
A) ACTIVO NO CORRIENTE	5	0,00	0,00	A) PATRIMONIO NETO		33.765.625,92	33.765.625,92
B) ACTIVO CORRIENTE		70.306.360,93	54.906.552,66	A-1) Fondos Propios	9	33.765.625,92	33.765.625,92
II. Existencias	8	43.424.496,26	27.541.693,04	III. Reservas	9	0,00	0,00
3. Productos en curso		40.054.702,15	24.171.898,93	V. Resultados de ejercicios anteriores			
4. Productos terminados		3.329.289,20	3.329.289,20	1. Remanente	9	38.240.568,14	38.228.426,86
6. Anticipos de proveedores		40.504,91	40.504,91	VI. Aportaciones de Socios	9	10.525.057,78	10.525.057,78
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	1.672.896,48	32.875,33	VII. Resultado del ejercicio	9	0,00	12.141,28
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.673.474,65	1.581,51	VIII. Dividendo a cuenta	9	-15.000.000,00	-15.000.000,00
5. Activos por Impuesto Corriente	12	-578,19	-578,19	B) PASIVO NO CORRIENTE		132.659,64	132.659,64
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	0,02	31.872,01	I. Provisiones a largo plazo	11	97.034,90	97.034,90
V. Inversiones financieras a corto plazo		0,00	0,00	4. Otras provisiones		97.034,90	97.034,90
2. Otros Activos financieros		0,00	0,00	II. Deudas a Largo Plazo	7	35.624,74	35.624,74
VII. Efectivo y otros activos líquidos	7	25.208.968,19	27.331.984,29	5. Otros pasivos financieros		35.624,74	35.624,74
1. Tesorería	5	25.208.968,19	27.331.984,29	C) PASIVO CORRIENTE		36.408.075,37	21.008.267,10
TOTAL ACTIVO (A+B)		70.306.360,93	54.906.552,66	II. Provisiones a corto plazo	11	9.731.104,34	9.743.407,06
				III. Deudas a corto plazo	7	402,00	402,00
				5. Otros pasivos financieros		402,00	402,00
				V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		26.676.569,03	11.264.458,04
				1. Proveedores	7	0,00	20.000,00
				3. Acreedores varios	7	68.174,65	68.524,42
				6. Otras deudas con Administraciones Públicas	12	886.031,03	918,50
				7. Anticipos de clientes	7	25.722.363,35	11.195.015,12
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		70.306.360,93	54.906.552,66

CONSORCIO URBANÍSTICO "LEGANÉS TECNOLÓGICO"

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS
EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(Cifras en Euros)

	NOTA	2020	2019
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios.		0,00	5.627,34
b) Prestación de Servicios	13.1	0,00	5.627,34
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso	8	15.887.857,22	605.050,97
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.		-	-
4. Aprovisionamientos.		(15.661.235,64)	0,00
a) Consumo de materias primas		(15.661.235,64)	0,00
5. Otros ingresos de explotación.	13.2	0,00	17.500,00
6. Gastos de personal.	13.3	0,00	0,00
7. Otros gastos de explotación.	13.4	(224.450,25)	(636.225,02)
a) Servicios exteriores.		(222.800,07)	(183.299,06)
b) Tributos.		(13.952,90)	(14.197,24)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones comerciales		12.302,72	(438.728,72)
8. Amortización del inmovilizado.		0,00	0,00
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.		-	-
10. Excesos de provisiones.		-	-
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.		-	-
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio		-	-
13. Otros resultados		(2.171,33)	20.187,99
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		0,00	12.141,28
14. Ingresos financieros.		-	-
b) Otros ingresos financieros de terceros		-	-
15. Gastos financieros.		-	-
b) Por deudas con terceros.		-	-
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.		-	-
17. Diferencias de cambio.		-	-
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.		-	-
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero		-	-
A.2) RESULTADO FINANCIERO		0,00	0,00
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	9	0,00	12.141,28
20. Impuestos sobre beneficios.		-	-
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	9	0,00	12.141,28
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
1. Ingresos y gastos excepcionales	13.5	0,00	0,00
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	9	0,00	12.141,28

CONSORCIO URBANÍSTICO "LEGANÉS TECNOLÓGICO"
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2020 Y 2019

	(Cifras en Euros CIFRAS EN EUROS)		Resultados ejercicios Anteriores	Otras aportaciones De Socios	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta entregado	Reservas	Total
	2020	2019						
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS:								
Resultado del ejercicio	0,00	12.141,28						
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	0,00	12.141,28						
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO:								
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2019	38.144.499,20	10.525.057,78	19.558,72	-15.000.000,00	-15.000.000,00			33.689.115,70
Total ingresos y gastos reconocidos			12.141,28					19.558,72
Trasposos entre partidas del patrimonio neto			19.558,72		-19.558,72			
Operaciones con socios o propietarios								
Otras Variaciones	64.368,94							64.368,94
SALDO, FINAL DEL AÑO 2019	38.228.426,86	10.525.057,78	12.141,28	-15.000.000,00	-15.000.000,00			33.765.625,92
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2020	38.228.426,86	10.525.057,78	19.558,72	-15.000.000,00	-15.000.000,00			33.765.625,92
Total ingresos y gastos reconocidos			0,00					0,00
Operaciones con socios o propietarios								
Trasposos entre partidas del patrimonio neto			12.141,28		-12.141,28			
Otras Variaciones y ajustes	0,00							0,00
SALDO FINAL DEL AÑO 2020	38.240.568,14	10.525.057,78	0,00	-15.000.000,00	-15.000.000,00			33.765.625,92

CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020

CONSORCIO URBANÍSTICO "LEGANÉS TECNOLÓGICO"

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Cifras en Euros)

	Nota de la memoria	2020	2019
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		0,00	12.141,28
2. Ajustes del resultado.		(12.302,72)	(35.725,56)
a) Amortización del inmovilizado (+).		0,00	0,00
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).		(12.302,72)	(111,08)
c) Variación de provisiones (+/-).		0,00	438.839,80
d) Imputación de subvenciones (-).		0,00	(17.500,00)
g) Ingresos financieros (-).		0,00	0,00
h) Gastos financieros (+).		0,00	0,00
J) Otros ingresos y gastos (+/-)		0,00	(456.954,28)
3. Cambios en el capital corriente.		(2.110.713,38)	(150.962,57)
a) Existencias (+/-).		(15.882.803,22)	(154.098,19)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		12.887.327,08	1.505,89
c) Otros activos corrientes (+/-).		0,00	854,14
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		(349,77)	775,59
e) Otros pasivos corrientes (+/-).		0,00	0,00
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).		885.112,53	0,00
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		0,00	578,19
a) Pagos de intereses (-).		0,00	0,00
b) Cobros de dividendos (+).		0,00	0,00
c) Cobros de intereses (+).		0,00	0,00
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		0,00	578,19
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		(2.123.016,10)	(173.968,66)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).		0,00	0,00
7. Cobros por desinversiones (+).		0,00	0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		0,00	0,00
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		0,00	0,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		0,00	0,00
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		0,00	0,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		0,00	0,00
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio			
		0,00	0,00
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/- D)			
		(2.123.016,10)	(173.968,66)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	7	27.331.984,29	27.505.952,95
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	7	25.208.968,19	27.331.984,29

Las notas de la memoria adjunta forman parte integrante de los estados financieros de 2020

CONSORCIO URBANÍSTICO "LEGANÉS TECNOLÓGICO"

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

(1) Naturaleza y Actividades Principales:

El CONSORCIO 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 Alcalá nº 21 de Madrid, sede la sociedad Obras de Madrid Gestión de Obras e Infraestructuras, 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.

Régimen jurídico

El Consorcio se regirá 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. El Consorcio Urbanístico no tendrá la consideración de ente dependiente de ninguna de las Administraciones Consorciadas.

El Consorcio tendrá la duración precisa para el cumplimiento de los fines para los cuales se constituyó y subsistirá mientras perduren los mismos, extinguiéndose a su cumplimiento.

Régimen económico y financiero

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:

	<u>%</u>
Comunidad de Madrid	60
Excmo. Ayuntamiento de Leganés	40

CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020

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.

Asimismo, hemos de mencionar respecto a los criterios de contabilidad que el Consejo de Administración con fecha 29/01/2004 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:

1. 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.
2. 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.

CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020

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.

(2) Bases de Presentación de las Cuentas Anuales:

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 se han formulado por el Consejo de Administración a partir de los registros contables del Consorcio. Las cuentas anuales del ejercicio 2020 se han preparado de acuerdo con el Marco Normativo de Información Financiera que resulta de aplicación y en particular, 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 2020 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.

Las cuentas anuales del ejercicio 2019 fueron aprobadas por el Consejo de Administración el 11 de septiembre de 2020.

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 2020, 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.

f) Aspectos Críticos de la Valoración y Estimación de la Incertidumbre -

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:

1. 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.

2. 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 2020, 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

CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020

análisis requeridos en las Notas correspondientes de la presente memoria.

h) Cambios de criterios contables -

Durante el ejercicio 2020 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

i) Corrección de Errores

En la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2020 no se han detectado errores procedentes de ejercicios anteriores.

(3) Aplicación de Resultados:

Durante el ejercicio 2020 se ha obtenido un resultado positivo después de impuestos de 0,00 Euros (en el ejercicio 2019 se obtuvo un resultado positivo de 12.141,28 Euros), siendo la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2020 formulada por el órgano de Administración del Consorcio la de destinarla a la partida de resultados de ejercicios anteriores.

(4) Normas de Registro y Valoración:

Las Cuentas Anuales han sido formuladas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación señaladas en el Plan General de Contabilidad.

Los principales criterios contables y normas de registro y valoración más significativas, aplicados por el Consorcio en la elaboración de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2020 y 2019 son los siguientes:

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 -

1) Clasificación de los Instrumentos Financieros

1.1) Clasificación de Activos Financieros:

Los activos financieros se desglosan, a efectos de presentación y valoración, en los siguientes epígrafes del balance:

Tesorería: este epígrafe incluye el efectivo que mantiene el Consorcio en cuentas corrientes en entidades financieras o en caja.

Inversiones financieras: se compone de los siguientes epígrafes:

- Otros activos financieros a corto plazo: se incluyen los intereses de créditos.

CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020

- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar: recoge el total de derechos de crédito y cuentas deudoras que, por cualquier concepto diferente a los anteriores, ostente el Consorcio frente a terceros.

1.2)-Clasificación de Pasivos Financieros:

Los pasivos financieros se desglosan, a efectos de presentación y valoración, en los siguientes epígrafes del balance:

Deudas a largo plazo: se incluyen las provisiones para impuestos y para otras responsabilidades. Las aportaciones de entes consorciados no se consideran deudas sino fondos propios y por ello se han reclasificado al patrimonio neto.

Deudas a corto plazo: se incluyen las fianzas recibidas a corto 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.

2) Reconocimiento y Valoración de Activos y Pasivos Financieros

2.1) Reconocimiento y Valoración de Activos Financieros:

- Las inversiones del Consorcio se han clasificado a efectos de valoración como “Activos financieros disponibles para la venta”, valorándose inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción. Posteriormente, se valorarán por su valor razonable, sin deducir los costes de la transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante lo anterior, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las diferencias de cambio producidas por la variación del tipo de cambio sobre el coste amortizado en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias. También se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.
- El resto de los activos financieros se clasifican a efectos de valoración como “Préstamos y partidas a cobrar”, que se valoran inicialmente por su valor razonable (que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción), integrando los costes de transacción directamente atribuibles a la operación. Posteriormente, se valoran por su coste amortizado, contabilizándose los intereses devengados en el epígrafe “Ingresos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias, mediante el método del tipo de interés efectivo. Los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se han valorado por su valor nominal, dado que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020

El Consorcio ha valorado sus activos por el valor nominal, dado que todos tienen un vencimiento inferior a un año.

2.2) Reconocimiento y Valoración de Pasivos Financieros:

Los pasivos financieros clasificados a efectos de valoración como "Débitos y partidas a pagar", se valoran inicialmente por su valor razonable (que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción), integrando los costes de transacción directamente atribuibles a la operación. Posteriormente, los pasivos se valoran por su coste amortizado, contabilizándose los intereses devengados en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias, mediante el método del tipo de interés nominal, que no difieren significativamente con los calculados al tipo de interés efectivo.

c)- Arrendamientos -

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

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

d)- Existencias -

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

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

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

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

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

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

La corrección valorativa reconocida previamente se revierte contra resultados, si las circunstancias que causaron la rebaja del valor han dejado de existir o cuando existe una clara evidencia de un incremento del valor neto realizable como

CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020

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 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

CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020

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 -

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

Ingresos por venta de bienes y servicios:

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

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

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

Las operaciones de venta de las distintas parcelas que conforman la promoción o proyecto de urbanización, se reconocen como tales en el momento en que se han transferido los riesgos y beneficios significativos de la propiedad al comprador que generalmente coincide con la firma del contrato definitivo de compraventa, siempre que en ese momento se hayan cumplido todas las obligaciones significativas a ejecutar y se puedan estimar con fiabilidad los costes remanentes de finalización

CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020

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.

Otros Ingresos y Gastos:

Se reconocen contablemente de acuerdo con el criterio de devengo.

h)- Provisiones y contingencias -

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

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

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

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

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.

Provisión por terminación de obra

CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020

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

i)- Transacciones entre partes vinculadas -

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

(5) Inmovilizado Material:

El activo material del Consorcio al 31 de diciembre de 2020, presenta el siguiente detalle:

	Euros			
	Saldos al 31/12/2019	al Adiciones Dotaciones	Retiros Traspasos	Saldos al 31/12/2020
Mobiliario	22.870,40	-	-	22.870,40
Inst. técnicas	1.858,34	-	-	1.858,34
Amort. Acumulada	-24.728,74	-	-	-24.728,74
Valor Neto	0,00	-	-	0,00

El activo material del Consorcio al 31 de diciembre de 2019, presentaba el siguiente detalle:

	Euros			
	Saldos al 31/12/2018	al Adiciones Dotaciones	Retiros Traspasos	Saldos al 31/12/2019
Mobiliario	22.870,40	-	-	22.870,40
Inst. Técnicas	1.858,34	-	-	1.858,34
Amort. Acumulada	-24.728,74	-	-	-24.728,74
Valor Neto	0,00	-	-	0,00

A 31 de diciembre de 2020 se ha amortizado todo el Inmovilizado material.

(6) Arrendamientos y Otras Operaciones de Naturaleza Similar:

Al 31 de diciembre de 2020, el Consorcio no posee Arrendamientos y Otras Operaciones de Naturaleza Similar. El gasto por este concepto devengado al 31 de diciembre de 2019 fue de 0,00 Euros, ya que no poseía Arrendamientos y otras operaciones de Naturaleza Similar.

(7) Instrumentos Financieros

7.1.- Categorías de Activos Financieros -

Los activos financieros del Consorcio al 31 de diciembre de 2020, a excepción de las inversiones en empresas del grupo y asociadas, presentan el siguiente detalle:

CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020

	A largo plazo		A corto plazo	Total
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	
Tesorería y partidas a cobrar	-	-	26.882.442,84	26.882.442,84
	-	-	26.882.442,84	26.882.442,84

Los activos financieros del Consorcio al 31 de diciembre de 2019, a excepción de las inversiones en empresas del grupo y asociadas, presentan el siguiente detalle:

	A largo plazo		A corto plazo	Total
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	
Tesorería y partidas a cobrar	-	-	27.333.565,80	27.333.565,80
	-	-	27.333.565,80	27.333.565,80

El epígrafe “Créditos, derivados y otros” al 31 de diciembre de 2020 y 2019, presenta el detalle siguiente:

	2020	2019
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.673.474,65	1.581,51
Inversiones financieras a corto plazo	0,00	0,00
Efectivo y otros líquidos equivalentes	25.208.968,19	27.331.984,29
	26.882.442,84	27.333.565,80

El detalle de los clientes por ventas y prestación de servicios a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Clientes	1.032.184,67	156.143,72
Clientes por IVA actas de ocupación y pago	1.940.751,56	1.144.899,37
Deterioro de valor de créditos comerciales	-1.299.461,58	-1.299.461,58
	1.673.474,65	1.581,51

En 2019 se ha procedió a dar de baja derechos de cobro por un importe total de 1.715.766,25 euros, que correspondían a importes pendientes de cobro a clientes por adjudicación de parcelas de la fase I, cuyos contratos habían sido resueltos en ejercicios anteriores. Estos derechos de cobro se habían deteriorado en ejercicios anteriores.

CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020

En relación con el saldo de clientes por IVA actas de ocupación y pago con entrega de aprovechamiento de la primera fase, 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. Por esta razón el saldo de clientes de la primera fase tienen el siguiente valor neto

Cientes Fase I	1.301.043,09
Provisión	-1.299.461,58
suma	1.581,51

En cuanto a la Fase II, durante el ejercicio 2020 se han firmado las actas de ocupación y pago correspondientes al cierre del proceso expropiatorio de esta fase quedando pendientes de cobro al cierre del ejercicio algunas facturas emitidas a los expropiados que se va a pagar con metros del suelo resultante. El importe de los derechos de cobro pendientes de clientes expropiados de la Fase II es de 1.671.893,14 €.

7.2. Categorías de Pasivos Financieros –

Los pasivos financieros del Consorcio al 31 de diciembre de 2020, incluyendo deudas con empresas del grupo, presentan el siguiente detalle:

	Euros		
	A Largo Plazo	A Corto Plazo	Total
	Derivados y Otros	Derivados y Otros	
Débitos y partidas a pagar	35.624,74	25.790.940,00	25.826.564,74

Los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2019 presentaban el siguiente detalle

	Euros		
	A Largo Plazo	A Corto Plazo	Total
	Derivados y Otros	Derivados y Otros	
Débitos y partidas a pagar	35.624,74	11.263.941,54	11.299.566,28

El detalle del epígrafe “Derivados y otros a largo plazo” al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	EUROS	
	2020	2019
Excmo Ayto de Leganés	0,00	0,00
Comunidad de Madrid	0,00	0,00
Otros Pasivos	35.624,74	35.624,74

El detalle del epígrafe “Derivados y otros” al corto plazo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020

	Euros	
	2020	2019
Proveedores	0,00	0.00
Acreedores varios	68.174,65	68.524,42
Anticipos de clientes	25.722.363,35	11.195.015,12
Otras deudas a corto plazo	402,00	402
	<u>25.790.940,00</u>	<u>11.263.941,54</u>

Dentro de los anticipos de clientes, cabe destacar el siguiente detalle:

Expropiados de la Fase I que se les va a pagar con metros de la fase II	11.195.015,12
Expropiados de la Fase II que se les va a pagar con metros de la fase II	14.527.348,23
SUMA	25.722.363,35

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 1.144.839 € esta registrado en cuentas de clientes si bien el importe esta provisionado dado su retraso en el cumplimiento de la obligación para con el Consorcio

Los anticipos de la Fase II están igualmente facturados y el IVA devengado esta siendo cobrado, existiendo derechos de cobro pendientes por los expropiados de esta Fase por importe de 1.671.893,14 € (nota 7.2 anterior)

Información sobre la Naturaleza y el Nivel de Riesgo Procedente de Instrumentos Financieros -

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.

CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020

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.

(8) Existencias:

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

- FASE I: Recoge por su precio de coste histórico el valor de los 17.483 m² de las cuatro parcelas terminadas y pendientes de venta de esta fase por importe de 2.878.419,20 €. Este valor es inferior al último valor de tasación que consta al Consorcio de fecha septiembre de 2020.
- 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.
- 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 febrero de 2021.
- El resultado de la firma de actas es que de 801.383,40 m² de suelo de propietarios particulares 677.876,01 m² (84,59%) se ha firmado en Mutuo Acuerdo conforme a Convenio suscrito y 60.871,43m² (7,60%) en Mutuo Acuerdo con pago económico conforme a la valoración del Proyecto con un abono de 1.332.722,07 euros. La superficie firmada en mutuo acuerdo supone un 92,19% del suelo. El resto 62.635,97 m² suelo (7,82%) se han depositado por Dobles Inmatriculaciones e Incomparecencias y 5.529 m² (0,68%) en desacuerdo.
- Las obras de Urbanización podrán comenzarse en cuanto se disponga de la ocupación del suelo y se apruebe el Proyecto de Urbanización pendiente de aprobación definitiva.
- 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 detalle en contabilidad del epígrafe existencias a 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020

	2019	Altas	Bajas	2020
Suelo del Ayuntamiento	9.819.477,25	-	-	9.819.477,25
Suelo de particulares	11.195.015,14	-	-	11.195.015,14
Suelo Fase II	-	15.654.745,80	-	15.654.745,80
TOTAL SUELO	21.014.492,39	15.654.745,80	-	36.669.238,19
Honorarios Tec	545.811,57	-	-	545.811,57
Estruc y gestion Fase II	2.611.594,97	233.111,42	-5.054,00	2.839.652,39
Total obras fase I y fase II	3.157.406,54	233.111,42	-	3.385.463,96
Parcelas Terminadas	3.329.289,20	0,00	-	3.329.289,20
Total parcelas terminadas	3.329.289,20	0,00	-	3.329.289,20
Total obras fase I y fase II	27.501.188,13	15.887.857,22	-	43.383.991,35

Las altas se corresponden con los aprovisionamientos y los otros servicios exteriores y tributos activados en el ejercicio con abono a la cuenta de variación de existencias.

Las bajas se deben al ajuste contra gastos extraordinarios de los gastos activados.

En el ejercicio 2019 el movimiento de existencias fue el siguiente:

	Euros			
	2018	Altas	Bajas	
Suelo del Ayuntamiento	9.819.477,25	-	-	9.819.477,25
Suelo de particulares	11.195.015,14	-	-	11.195.015,14
Total suelo	21.014.492,39	-	-	21.014.492,39
Honorarios técnicos	545.811,57	-	-	545.811,57
Estructura y gestión	2.457.414,00	154.180,97	-	2.611.594,97
Total suelo obras activadas	3.003.225,57	154.180,97	-	3.157.406,54
Parcelas terminadas	2.878.419,20	450.870,00	-	3.329.289,20
Total parcelas terminadas Fase I	2.878.419,20	450.870,00	-	3.329.289,20
Total Existencias	26.896.137,16	605.050,97	-	27.501.188,13

- Obras activadas:

Las adiciones de costes al valor del suelo se corresponde con los costes incurridos en el ejercicio 2019 y 2020 en el desarrollo del Sector 2/Centro. 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 gestión del Consorcio. El importe de los gastos activados como existencias en 2020 ha sido de 228.057,42 € y en 2019 fueron de 154.180,97 euros.

- 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

CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020

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 m², 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. Una vez aprobado el proyecto de expropiación del PP02 y levantadas las actas de los particulares a lo largo de 2021 se prevé del mismo modo la aportación de los suelos municipales del sector 2 que suponen una superficie de 293.678 m² según proyecto.

- Suelo de particulares:

En la Nota 11 siguiente se indican las provisiones por costes pendientes de incurrir en la Fase I, correspondiente al pago de aprovisionamientos por terrenos expropiados, incluidas las penalizaciones por retraso.

- Suelo Fase II: Las adiciones en el suelo de la Fase II, diferenciamos tres tipos de expropiaciones según su forma de pago:

1. Los terrenos adquiridos mediante la expropiación a particulares las cuales han sido abonadas en el momento de la expropiación mediante cheque bancario o transferencia.

- Parcelas adquiridas mediante expropiación a empresas y particulares en los que la forma de pago a estos es mediante la devolución en un futuro de parcelas ya urbanizadas. 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.

- Parcelas adquiridas mediante expropiación a particulares en los que el Consorcio ha depositado el importe a pagar en una Consignación Judicial debido a que los particulares expropiados no han sido localizados o que no han comparecido.

El detalle de las altas del suelo de la Fase II durante el 2020 incorporado a través de la firma de las actas de ocupación y pago ha sido el siguiente:

	<u>2020</u>
Expropiados pago al contado	1.526.197,45
Expropiados aportantes de terreno	12.805.110,28
Expropiaciones en consignación judicial	<u>1.323.438,07</u>
Total	<u>15.654.745,80</u>

CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020

- Parcelas terminadas:

La Fase I, correspondiente al Sector PP1/Oeste está completamente finalizada, pendiente únicamente de venta las parcelas que fueron comercializadas y que por incumplimiento de los licitadores originales han sido o están en fase de rescate por el Consorcio. El detalle de estas parcelas es:

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	3.931,00	100%

(9) Fondos Propios:

La composición y el movimiento del patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2020 y 2019 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 (Nota 1).

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.

Al 31 de diciembre de 2020 el detalle es el siguiente:

	Euros	
	<u>Saldo final</u>	<u>Saldo inicial</u>
Resultados de ejercicios anteriores	38.240.568,14	38.228.426,86
Resultado del ejercicio	0,00	12.141,28
Aportaciones de los socios	10.525.057,78	10.525.057,78
Dividendo a cuenta	-15.000.000,00	-15.000.000,00
Reservas	0,00	0,00
Total	<u>33.765.625,92</u>	<u>33.765.625,92</u>

CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020

a) Otras aportaciones de los socios

El detalle de las aportaciones de los Entes Consorciados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	2020	2019
Excmo. Ayuntamiento de Leganés	9.576.106,92	9.576.106,92
Comunidad de Madrid	948.950,86	948.950,86
<u>sumas</u>	10.525.057,78	10.525.057,78

b) Dividendo a cuenta (Reintegros Entes Consorciados)

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 con el detalle siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Excmo. Ayuntamiento de Leganés	7.500.000,00	7.500.000,00
Comunidad de Madrid	7.500.000,00	7.500.000,00
Total	<u>15.000.000,00</u>	<u>15.000.000,00</u>

(10) Saldos y transacciones con partes vinculadas:

a) Saldos con partes vinculadas

Al 31 de diciembre de 2020 existen deudas pendientes de pago por importe de 60.500,00 Euros, con la entidad vinculada Obras de Madrid (antes Nuevo Arpegio, S.A.), que son abonados en Febrero de 2021. El importe pendiente de pago a 31 de diciembre de 2019 era de 60.500,00 Euros.

b) Transacciones del Consorcio con partes vinculadas

Con fecha 12 de junio de 2012 el Consorcio suscribió con la Entidad OBRAS DE MADRID (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 OBRAS DE MADRID (antes “NUEVO ARPEGIO, S.A.”) y que se concretan en 100.000 Euros (IVA no incluido) al año.

(11) Provisiones a Largo y a Corto Plazo:

El detalle y movimiento de las provisiones constituidas por el Consorcio, al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020

	2020			2020
	2019	Altas	Bajas	
Provisiones para impuestos	203,90	-	-	203,90
Provisión para otras responsabilidades	96.831,00	-	-	96.831,00
Total Provisiones no corrientes	97.034,90	-	-	97.034,90
Provisiones por aprovisionamientos	9.218.467,74	10.131,39	- 22.434,11	9.206.165,02
Provisiones por operaciones comerciales	524.939,32	-	-	524.939,32
Total provisiones corrientes	9.743.407,06	10.131,39	- 22.434,11	9.731.104,34
Total Provisiones	9.840.441,96	10.131,39	- 22.434,11	9.828.139,24

El detalle y movimiento de las provisiones constituidas por el Consorcio, al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

	2019			2019
	2018	Altas	Bajas	
Provisiones para impuestos	203,90	-	-	203,90
Provisión para otras responsabilidades	-	96.831,00	-	96.831,00
Total Provisiones no corrientes	203,90	96.831,00	-	97.034,90
Provisiones por aprovisionamientos	9.230.497,94	-	- 12.030,20	9.218.467,74
Provisiones por operaciones comerciales	235.269,26	450.870,00	- 161.199,94	524.939,32
Total provisiones corrientes	9.465.767,20	450.870,00	- 173.230,14	9.743.407,06
Total Provisiones	9.465.971,10	547.701,00	- 173.230,14	9.840.441,96

- Provisión por otras responsabilidades:

Esta partida contiene 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.

- Provisión por aprovisionamientos:

Una vez finalizada la actuación urbanística en la Fase I/Oeste, esta cuenta recoge exclusivamente las provisiones relativas a la misma, es decir, las provisiones de los costes de urbanización de los aprovechamientos a entregar a los antiguos propietarios de la Fase I, incluidas penalizaciones, por importe de 9.206.165,02 Euros (109.990 m² edificables a 83,70 euros/m² edificable) al 31 de diciembre de 2020, siendo un importe de 9.218.467,74 Euros (110.137,00 m² edificables a 83,70 euros/m² edificable) al 31 de diciembre de 2018.

La indemnización por retrasos en la entrega de parcelas se concretará en mayor pago en metros cuadrados edificables, según establecen los

CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020

convenios y las actas de ocupación y pago, estando recogido su efecto en la cuenta de provisiones.

- Provisión por operaciones comerciales: responsabilidades:

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, las 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.

Además de esta provisión, se incluye un importe de 450.870,00 euros, que corresponde al importe a reintegrar a Azata Patrimonio, S.L. en previsión de la resolución de un contrato de compraventa de una parcela 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.

(12) Situación Fiscal:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los detalles de los saldos acreedores con las Administraciones Públicas, son los siguientes:

	2020	2019
Deudas		
Impuesto de la renta de las personas físicas	-	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-
H. P. Acreedora por IVA	886.031,03	-
H. P. Acreedora por Retenciones	-	918,51
H.P. Retenciones y Pagos a cuenta	-	-
TOTAL	886.031,03	918,51

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los detalles de los saldos deudores con las Administraciones Públicas, son los siguientes:

	2020	2019
Créditos		
H.P. deudora IVA saldos en litigio	0,00	0,00
H.P. deudor IVA a devolver año 2013	0,00	0,00
H.P. deudor por IVA año 2015	0,00	0,00
H.P. deudora por devolución IS	-578,19	-578,19
H.P. deudor por IVA	0,00	31.872,01
TOTAL	-578,19	33.183,59

El Consorcio no ha presentado todavía la declaración del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2020, si bien en su cálculo se han tenido en consideración

CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020

las diferentes disposiciones legislativas de aplicación.

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible fiscal de los ejercicios 2020 y 2019 es la siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Resultado contable del ejercicio	0,00	12.141,28
Otras diferencias permanentes y temporales	-	-
Compensación bases ej. Anteriores	0,00	-12.141,28
Resultado contable antes de impuestos	-	-
Cuota al 28%	-	-
Retenciones a cuenta	-	-
Pagos a cuenta	-	-
Importe a ingresar o a devolver	-	-

El importe de las bases imponibles negativas pendientes de compensar, cuyo crédito fiscal no está registrado en el balance son los siguientes:

	Euros			
	2019	Altas	Bajas	2020
Base imponible negativa ejercicio 2008	5.751.266,73	-	-	5.751.266,73
Base imponible negativa ejercicio 2009	14.247,31	-	-	14.247,31
Base imponible negativa ejercicio 2010	178.590,49	-	-	178.590,49
Base imponible negativa ejercicio 2011	14.718.863,72	-	-	14.718.863,72
Base imponible negativa ejercicio 2015	7.266,77	-	-	7.266,77
Total	20.682.376,30	-	-	20.670.235,02

La totalidad de los impuestos aplicables a las actividades sociales, no legalmente prescritos, se encuentran abiertos a inspección.

De acuerdo con la legislación vigente, las declaraciones impositivas no pueden considerarse definitivas, hasta haber sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haber transcurrido el plazo de prescripción aplicable.

Como consecuencia de las diferentes interpretaciones posibles de la normativa fiscal aplicable a las operaciones sociales, así como de los resultados de las inspecciones que pudieran llevarse a cabo para los años sujetos a verificación, podrían existir obligaciones adicionales de carácter contingente para el Consorcio, que no son susceptibles de cuantificación objetiva, aunque los Administradores estiman que aquéllas que pudieran materializarse, en su caso, no tendrían efectos relativamente significativos en las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2020.

(13) Ingresos y Gastos:

El importe de los aprovisionamientos y la variación de existencias esta detallado en la nota 8 de la presente memoria

A continuación, se relaciona para el ejercicio 2020 y 2019 un detalle de los principales epígrafes de las cuentas de pérdidas y ganancias:

13.1 Importe neto de la cifra de negocios

El Consorcio no ha registrado ninguna venta durante el ejercicio 2020 ni durante 2019.

13.2 Otros ingresos de explotación.

El consorcio durante el ejercicio 2020 no ha registrado ningún ingreso de explotación. En el ejercicio 2019 se registró unos ingresos por subvenciones de explotación por un importe de 17.500,00 euros, correspondiente al reconocimiento de una subvención del Ministerio de Economía por el Plan Implanta concedida y cobrada en 2017 y que no había sido contabilizada en el ejercicio en el cual se cobró.

13.3 Gastos de Personal

A 31 de diciembre de 2020, el Consorcio no tiene personal.

	Euros	
	2020	2019
Sueldos y salarios	0,00	0,00
Seguridad Social a cargo de la empresa	0,00	0,00
	0,00	0,00

Durante el ejercicio 2020 y 2019, 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 Gerente del Consorcio al 31 de diciembre de 2020.

CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020

13.4 Servicios Exteriores

El detalle de los gastos que componen el epígrafe en el ejercicio 2020 y 2019 es el siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Arrendamientos y cánones	-	
Servicios de profesionales independientes	158.011,99	152.628,12
Primas de seguros	11.355,39	10.775,29
Servicios bancarios y similares	49.764,46	78,00
Publicidad y propaganda	0,00	9.920,14
Otros servicios	3.668,23	9.897,51
Total	222.800,07	183.299,06

13.5 Ingresos y Gastos Excepcionales

El detalle de los Ingresos y Gastos excepcionales que componen el epígrafe en el ejercicio 2020 y 2019 es el siguiente:

	Euros	
	2019	2020
Gastos excepcionales	0,00	5.054,00
Ingresos excepcionales	20.187,99	2.882,67

(14) Otra Información:

a) Retribuciones y Otras Prestaciones al Órgano de Administración -

Durante el ejercicio 2020 y 2019, los miembros del Consejo de Administración no han percibido remuneraciones, ni tienen 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 Consejo de Administración del Consorcio.

b) Avals y Garantías -

Al 31 de diciembre de 2020 el Consorcio no ha suscrito ningún tipo de aval o garantía.

CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020

c) Honorarios de Auditoría -

Los honorarios devengados durante el ejercicio por MORISON ACPM AUDITORES, S.L.P., por los servicios de auditoría no son pagados por el Consorcio, debido a que se encuentran incluidos dentro del contrato EXP A/SER-024623/2018 formalizado a través de la Intervención General de la Comunidad de Madrid.

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

De acuerdo con lo establecido en la Disposición adicional tercera “Deber de Información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio, la información referente a los aplazamientos de pago efectuados a proveedores durante los ejercicios 2020 y 2019 es la siguiente:

	2020	2019
Periodo medio de pago a Proveedores (días)	21,61	21,81
Ratio de operaciones pagadas	22,19	26,58
Ratio de operaciones pendientes de pago	22,00	10,98
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total Pagos realizados	206.259,82	138.083,56
Total Pagos pendientes	60.500,00	60.849,80

e) Información Sobre el Medio Ambiente -

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

f) Contingencias Contractuales

En 2021 el consorcio ha sido notificado de la interposición de dos procedimientos judiciales 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 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. Si bien se encuentra pendiente de fijación su cuantía, la parte actora la ha calificado como indeterminada en su escrito de interposición. La última actuación notificada ha sido la diligencia de ordenación de 4 de mayo de 2021, por la que se tiene por remitido por parte de la Administración el complemento del expediente administrativo solicitado, emplazando a la parte actora para formalizar demanda.

CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020

- **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€, de los que 12.594.336,86€ lo son en concepto de principal y otros 12.722.510,78€ 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. Por el juzgado aún no se ha proveído al respecto. Esta demanda procede de una reclamación efectuada por Inverplan en 2012 que se resolvió mediante acuerdo intrajudicial, razón por la que en esta ocasión la reclamación no debiera prosperar, por haber sido ya resuelto este mismo asunto con anterioridad

g) Acontecimientos Posteriores al Cierre de las Cuentas Anuales

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2020 no se ha producido ningún otro hecho significativo adicional en el Consorcio, no descrito en las Notas anteriores de la Memoria, y con efecto retroactivo al 31 de diciembre de 2020.

Quedan formuladas por el Director Gerente las cuentas anuales abreviadas del Consorcio compuestas de Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estado de flujos de efectivo y Memoria, en Madrid, a 12 de julio de 2021.

05412586L
CARLOS
MARCIEL (R:
Q2801075I)

Firmado digitalmente por 05412586L
CARLOS MARCIEL (R: Q2801075I)
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=Red:EAAT/EAAT0307/PUESTO
1/37016/04022021101141,
serialNumber=DC:ES-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: 2021.07.13 17:04:05 +02'00'

Don Carlos Marciel Miranda

CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EN 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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, Obras de Madrid, Gestión de Obras e Infraestructuras, S.A. La composición actual del Consejo de Administración tras los cambios en sus miembros acaecidos en 2020 y 2021 es la siguiente:

PRESIDENTE: D. Jose María García Gomez

VICEPRESIDENTE: D. Santiago Llorente Gutiérrez

VOCALES:

En representación de la Comunidad de Madrid:

- D. Raimundo Herraiz Romero.
- D. Juan José de Gracia Gonzalo.
- D. Rafael García González
- D. Pedro Corbalán Ruiz

En representación del Ayuntamiento de Leganés:

- D^a Laura Oliva García.
- D. Miguel Ángel Recuenco Checa.
- D. José Manuel Egea Cáceres.

En representación de la Universidad Carlos III:

- D. Francisco Javier Prieto Fernández

2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y FASES DE EJECUCIÓN

El Consorcio “Leganés Tecnológico” cuenta con una superficie total de 2.804.878 m², que corresponde a una superficie edificable de 1.284.088 m², y estaba previsto se desarrollara en tres fases. De ellas a 31 de Diciembre de 2013, la primera está desarrollada, 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 m² y una superficie edificable de 263.949 m², de los cuales 57.674 m² son de uso científico, 149.559 m² de uso industrial y 56.716 m² de uso terciario y comercial.

En el ámbito de la 1ª Fase el Consorcio dispone de 4 parcelas para comercializar (2 de Uso Industrial y 1.193,50 m² cada una y 2 de Uso terciario Comercial con 7.027 m² y 8.071 m²). Tras la resolución del contrato de compraventa de la parcela I5.23 únicamente queda por resolver, el de parcela T2.3 uso terciario con 3.928 m².

Según valoración efectuada en septiembre de 2020 sobre las parcelas el importe de las 4 parcelas asciende a 4.554.634,43 €. Se prevé su licitación en el último trimestre de 2021 una vez se aprueben los pliegos de venta.

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.

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

SUPERFICIE PROPIETARIOS PRIVADOS: 801.383,40 m² suelo un 73% del total

- Superficie firmada en Mutuo Acuerdo (aprovechamiento): 677.876,01 m²* suelo (84,59%)
Pago en edificabilidad industrial: 103.092,38 m² edif.
Pago en edificabilidad comercial: 26.148,45 m² edif.

(*) De ellos 23.693,19 m² son seis convenios nuevos solicitados en el periodo de firma de AOP, cuyo pago han sido 4.616,71 m² edificables

- Superficie firmada en Mutuo Acuerdo (pago económico conforme a proyecto y renuncias al Convenio): 60.871,43 m² suelo (7,60%). Importe: 1.332.722,07 euros.
- Superficie Depositada (Dobles Inmatriculaciones, Incomparecencia): 62.635,97 m² suelo (7,82%) - Depósitos: 1.344.458,39 euros.

- Superficie en desacuerdo: 5.529 m2 suelo 116.805,65 euros (depositada).

Respecto a la inscripción del suelo a favor del Consorcio del total de las actas firmadas ya se han inscrito a favor del Consorcio 515.949 m² (65%)

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 está redactando el Proyecto de Reparcelación conforme a los criterios de asignación de parcelas aprobado por el Consejo de Administración y pendiente de aportación del suelo municipal. Una vez redactado se presentará ante el Ayuntamiento para otorgamiento de licencia.

4.1.4 Proyecto de Obra de Urbanización

Respecto al Proyecto de Urbanización el Consejo de Administración del Consorcio aprobó la licitación de 11 de septiembre de 2020 aprobó la adjudicación de los Estudios Hidrológicos y Proyectos que afectan al ámbito del Arroyo Butarque y que deben ser aprobados por la Confederación Hidrográfica del Tajo y son necesarios para la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Dichos estudios ya se han redactado y se han presentado para su aprobación por la Confederación, el proyecto de urbanización se está adaptando a la parcelación resultante de la firma definitiva de los Convenios de la 2 fase y se tramitará ante el Ayuntamiento en el último trimestre de 2021.

4.2 OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL PPO2 "CENTRO"

Respecto a las **Obras de Urbanización** con un plazo de ejecución de 24 meses y un importe según el Proyecto aprobado inicialmente de 30,7 Millones de euros 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.

En Madrid a 12 de julio de 2020

Director Gerente del Consorcio

05412586L
CARLOS
MARCIEL (R:
Q2801075I)

Firmado digitalmente por
05412586L CARLOS MARCIEL (R:
Q2801075I)
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=RefAEAT/AEAT0307/
PUESTO 1/37016/04022021101141,
serialNumber=IDCES-05412586L,
givenName=CARLOS, sn=MARCIEL
MIRANDA, cn=05412586L CARLOS
MARCIEL (R: Q2801075I),
2.5.4.97=VATES-Q2801075I,
o=CONSORCIO URBANISTICO
LEGANÉS TECNOLÓGICO, c=ES
Fecha: 2021.07.13 17:03:20 +02'00'