



**INFORME DE AUDITORIA DE LAS  
CUENTAS ANUALES DEL  
CONSORCIO URBANÍSTICO EL BAÑUELO  
CONTRATO EXPEDIENTE  
A/SER-024623/2018**

## ÍNDICE

	<u>Página</u>
I. INTRODUCCIÓN .....	3
II. OBJETIVO Y ALCANCE DEL TRABAJO: RESPONSABILIDAD DE LOS AUDITORES.....	4
III. OPINIÓN .....	5
IV. ASUNTOS QUE NO AFECTAN A LA OPINIÓN .....	5
V. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES O REGLAMENTARIOS.....	6



## I. INTRODUCCIÓN

La Intervención General de la Comunidad de Madrid en uso de las competencias que le atribuye el artículo 17 de la Ley 9/1990, de 8 de noviembre, reguladora de la Hacienda de la Comunidad de Madrid, y de conformidad con lo dispuesto en el Título III "Control Financiero" del Decreto 45/1997, de 20 de marzo, por el que se desarrolla el régimen de control interno y contable ejercido por la Intervención General de la Comunidad de Madrid, ha realizado trabajos de revisión y verificación de las cuentas anuales del ejercicio 2018, del "Consortio Urbanístico El Bañuelo", en colaboración con la firma de auditoría MORISON ACPM AUDITORES, SLP en virtud del contrato suscrito con la Administración de la Comunidad de Madrid, a través de su Consejería de Economía y Hacienda formalizado tras la adjudicación del expediente A/SER 24623/2018 a propuesta de Intervención General de la Comunidad de Madrid.

Como resultado de los trabajos de control, se emite el presente informe, realizado en base a las Normas de Auditoría del Sector Público.

El Director Gerente del Consorcio es responsable de la formulación de las cuentas anuales de la entidad de acuerdo con el marco de información financiera que se detalla en la nota 2 de la memoria adjunta y, en particular, de acuerdo con los principios y criterios contables establecidos en el mismo. Asimismo, es responsable del control interno que considere necesario para permitir que la preparación de las citadas cuentas anuales esté libre de incorrección material.

Las cuentas anuales auditadas están compuestas por balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria, y se acompañan adjuntas al presente informe.



## II. OBJETIVO Y ALCANCE DEL TRABAJO: RESPONSABILIDAD DE LOS AUDITORES

Nuestra responsabilidad es emitir una opinión sobre si las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan la imagen fiel, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las Normas de Auditoría del Sector Público. Dichas normas exigen que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable, aunque no absoluta, de que las cuentas anuales están libres de incorrección material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia adecuada y suficiente sobre los importes y la información recogida en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por parte del gestor de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de los criterios contables y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por el gestor, así como la evaluación de la presentación global de las cuentas anuales.

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



### III. OPINIÓN

En nuestra opinión las cuentas anuales juntas expresan en todos los aspectos significativos la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del *CONSORCIO URBANÍSTICO EL BAÑUELO* a 31 de diciembre de 2018 así como de sus resultados y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y en particular de los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### IV. ASUNTOS QUE NO AFECTAN A LA OPINIÓN

#### Párrafo de énfasis:

Queremos llamar la atención sobre lo explicado en la nota 9 de la memoria adjunta en la que se menciona que en septiembre de 2018 se ha reclamado al Ayuntamiento de Fuenlabrada para que desembolse las aportaciones por dotaciones presupuestarias que le corresponden en virtud de los acuerdos aprobados por el Consejo de Administración desde el año 2014 y que ascienden a 11.717.161 €, habiendo desestimado la Junta de Gobierno del Ayuntamiento atender este requerimiento, razón por la cual el Consorcio ha sido interpuesto en enero de 2019 el correspondiente recurso de reposición contra dicho acuerdo desestimatorio, el cual se encuentra a fecha actual pendiente de resolución.



## V. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2018 contiene las explicaciones que el Director Gerente del Consorcio considera oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad.

Madrid a 30 de octubre de 2019



Fdo.: Isabel Bermúdez Elorrieta  
MORISON ACPM AUDITORES SLP  
ROAC S 2459  
Socia Nº ROAC 15.111



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



**CONSORCIO URBANÍSTICO " EL BAÑUELO"**

**CUENTAS ANUALES**

**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL**

**TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

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 "EL BAÑUELO"

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Cifras en euros)

ACTIVO	Nota	2018	2017	PASIVO	Nota	2018	2017
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>910.838,04</b>	<b>931.405,34</b>	<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>19.620.814,91</b>	<b>19.794.220,03</b>
V. Inversiones financieras a largo plazo		628,00	628,00				
5. Otros activos financieros	7	628,00	628,00	A-1) Fondos Propios	9	19.620.814,91	19.794.220,03
VII. Deudas comerciales no Corrientes	7	910.210,04	930.778,34	V. Resultados de ejercicios anteriores		2.908,89	(461.010,59)
				1. Remanente			
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>20.214.876,62</b>	<b>21.531.866,85</b>	VI. Aportaciones de Socios		19.688.577,28	19.688.577,28
II. Existencias	8	17.034.638,04	16.712.547,81	VII. Resultado del ejercicio		(70.771,26)	508.553,34
2. Mercaderías y otros provisionamientos		8.922.358,27	10.008.871,89	<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>131,21</b>	<b>131,21</b>
4. Productos terminados		7.118.786,96	6.690.201,21	IV. Pasivos por impuesto diferido		131,21	131,21
6. Anticipos de proveedores		13.474,81	13.474,81	<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.504.768,54</b>	<b>2.668.321,95</b>
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	181.146,75	1.429.473,70	II. Provisiones a corto plazo	10	1.218.120,90	1.748.846,31
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		99.254,94	1.368.261,59	V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		285.648,54	919.975,64
3. Deudoras Varios	7	65.000,00	65.000,00	1. Proveedores			540.748,44
5. Activos por impuesto diferido	11	0,00	0,221,75	3. Acreedores varios	7	17.455,86	31.108,51
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	19.181,81	0,37	6. Otras deudas con Administraciones Públicas	11	9.261,52	89.179,53
VI. Periodificaciones		2.354,93	2.354,93	7. Anticipos de clientes		288.941,18	288.941,36
VIII. Efectivo y otros activos líquidos	7	2.984.465,90	3.387.490,31	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>		<b>21.125.714,65</b>	<b>22.463.273,19</b>
1. Tesorería		2.984.465,90	3.387.490,31				
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>		<b>21.125.714,66</b>	<b>22.463.273,19</b>				



CONSORCIO URBANÍSTICO "EL BAÑUELO"

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE A LOS  
EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017  
(Cifras en Euros)

	NOTA	2018	2017
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
1. Importe neto de la cifra de negocios.	12.1	45.487,89	750.699,77
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso	8	322.090,13	410.940,32
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.			-
4. Aprovisionamientos.	12.2	(740.756,20)	(1.020.497,75)
b) Consumo de Mercaderías		(740.756,20)	(1.020.497,75)
5. Otros ingresos de explotación.		0,00	0,00
6. Gastos de personal.	12.3	(119.930,54)	(119.231,93)
a) Sueldos y salarios		(91.993,55)	(91.604,29)
b) Cargas Sociales		(27.936,99)	(27.537,64)
7. Otros gastos de explotación.	12.4	386.152,58	444.628,80
a) Servicios exteriores.		(83.499,95)	(107.522,53)
b) Tributos.		(60.173,80)	(56.666,51)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones comerciales	12.5	529.826,31	608.815,73
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		-	-
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(106.956,15)</b>	<b>466.537,10</b>
14. Ingresos financieros.		36.184,90	43.188,71
b) De valores Negociables y otros Instrumentos financieros		36.184,90	43.188,71
15. Gastos financieros.		0,00	0,00
b) Por deudas con terceros.		0,00	0,00
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.		-	-
17. Diferencias de cambio.		-	-
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.		0,00	58.827,53
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero		-	-
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>36.184,90</b>	<b>100.016,34</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(70.771,26)</b>	<b>566.553,34</b>
20. Impuestos sobre beneficios.	11	0,00	0,00
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(70.771,26)</b>	<b>566.553,34</b>
<b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>			
1. Ingresos y gastos excepcionales		0,00	0,00
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>3</b>	<b>(70.771,26)</b>	<b>566.553,34</b>

CONSORCIO URBANÍSTICO "EL BAÑUELO"

**ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS  
TERMINADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

	2018	2017
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>(70.771,26)</b>	<b>566.553,34</b>
Ingresos y Gastos imputados directamente al patrimonio neto		
I. Por valoración de instrumentos financieros	0,00	0,00
II. Por cobertura de flujos de Tesorería	0,00	0,00
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	0,00	0,00
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales	0,00	0,00
V. Efecto Impositivo	0,00	0,00
<b>B) Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio Neto (I+II+III+IV+V)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Transferencias a la cuenta de Pérdidas y Ganancias		
<b>C) Total transferencias a la cuenta de Pérdidas y Ganancias</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>	<b>(70.771,26)</b>	<b>566.553,34</b>

**CONSORCIO URBANÍSTICO "EL BAÑUELO"**

**ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

	CAPITAL ESCRITURADO	PRIMA EMISION	RESERVAS	RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS AFORTACIONES SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	DIVIDENDOS A CUENTA ENTREGADOS	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR	TOTAL
<b>a) SALDO FINAL AÑO 2016</b>	0,00	0,00	0,00	(32.826,23)	0,00	(428.184,36)	0,00	0,00	43.378,11	(417.632,48)
I. Ajustes por cambio de criterio	0,00	0,00	0,00	0,00	18.454.212,92	0,00	0,00	0,00	0,00	18.454.212,92
<b>b) SALDO AJUSTADO INICIO 2017</b>	0,00	0,00	0,00	(32.826,23)	18.454.212,92	(428.184,36)	0,00	0,00	43.378,11	18.036.580,44
I. Total Ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	566.553,34	0,00	0,00	(43.378,11)	523.175,23
II. Otras operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	1.234.464,36	0,00	0,00	0,00	0,00	1.234.464,36
III. Otras Variaciones del patrimonio Neto	0,00	0,00	0,00	(428.184,36)	0,00	428.184,36	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>SALDO FINAL AÑO 2017</b>	0,00	0,00	0,00	(461.010,59)	19.688.677,28	566.553,34	0,00	0,00	0,00	19.794.220,03
II. Ajustes por corrección de errores.	0,00	0,00	0,00	(102.633,86)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(102.633,86)
<b>SALDO AJUSTADO INICIO 2018</b>	0,00	0,00	0,00	(563.644,45)	19.688.677,28	566.553,34	0,00	0,00	0,00	19.691.586,17
I. Total Ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(70.771,26)	0,00	0,00	0,00	(70.771,26)
II. Otras operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Otras Variaciones del patrimonio Neto	0,00	0,00	0,00	566.553,34	0,00	(566.553,34)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>SALDO FINAL AÑO 2018</b>	0,00	0,00	0,00	2.908,89	19.688.677,28	(70.771,26)	0,00	0,00	0,00	19.620.814,91

**CONSORCIO URBANÍSTICO "EL BAÑUELO"**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO**

**TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Cifras en Euros)

	Notas de la memoria	2018	2017
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		(70.771,26)	566.553,34
2. Ajustes del resultado.		(569.504,08)	(571.549,30)
a) Amortización del inmovilizado (+).		0,00	0,00
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).	8	(3.492,87)	137.282,67
c) Variación de provisiones (+/-).	12.5	(529.826,31)	(608.815,73)
d) Imputación de subvenciones (+/-)		0,00	0,00
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		0,00	0,00
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)		0,00	0,00
g) Ingresos financieros (-).		(36.184,90)	(52.985,23)
h) Gastos financieros (+).		0,00	0,00
i) Variaciones de v. Razonable en instrumentos financieros (+/-).		0,00	(47.031,01)
3. Cambios en el capital corriente.		202.845,28	(1.035.877,60)
a) Existencias (+/-).	8	(318.507,26)	(548.222,99)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).	7.1	1.258.403,50	(20.890,15)
c) Otros activos corrientes (+/-).		0,00	0,00
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).	7.2	(736.960,98)	(466.756,46)
e) Otros pasivos corrientes (+/-).		0,00	0,00
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).		0,00	0,00
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		44.406,85	60.528,15
a) Pagos de intereses (-).		0,00	0,00
b) Cobros de dividendos (+).		0,00	0,00
c) Cobros de intereses (+).		(36.184,90)	52.985,23
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	11	8.221,75	0,00
e) Otros pagos (cobros) (+/-)		0,00	7.542,92
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		(393.023,41)	(980.346,41)
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
6. Pagos por inversiones (-).		0,00	0,00
7. Cobros por desinversiones (+).		0,00	243.509,32
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		0,00	243.509,32
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.	9	0,00	1.234.464,36
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	1.234.464,36
<b>D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>		0,00	0,00
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)</b>	7.1	(393.023,41)	497.628,27
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		3.387.490,31	2.889.862,04
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		2.994.466,90	3.387.490,31

Las notas de la memoria adjunta forman parte integrante de los estados financieros de 2018

## **CONSORCIO URBANÍSTICO "EL BAÑUELO"**

### **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

#### **Nota 1.- Naturaleza y Actividades Principales:**

El CONSORCIO URBANÍSTICO "EL BAÑUELO" (en adelante, el Consorcio), fue constituido por tiempo indefinido el 6 de septiembre de 2000, ante el Notario de Fuenlabrada (Madrid) D. Javier López-Polín Méndez de Vigo bajo nombre de CONSORCIO URBANÍSTICO P-P-1-3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, ÁREA "EL BAÑUELO" DE FUENLABRADA (abreviadamente "EL BAÑUELO"). Los organismos que lo constituyen son el Instituto Madrileño de Desarrollo (IMADE) y el Excmo. Ayuntamiento de Fuenlabrada (Madrid). Según se indica en la escritura de constitución, el Consorcio dará comienzo a sus actividades en dicho momento. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Avenida de la Cantueña 2 de Fuenlabrada (Madrid), pero sus oficinas administrativas se encuentran en la Calle Alcalá 21 de Madrid.

El Consorcio Urbanístico "El Bañuelo" tiene por objeto:

- Elaboración de los estudios, proyectos y trabajos precisos para las actuaciones económico-urbanísticas de promoción industrial dentro del ámbito definido por las operaciones complementarias de Fuenlabrada, señaladas en el protocolo para la constitución del consorcio urbanístico suscrito entre la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Fuenlabrada el día 19 de agosto de 1999.
- Abordar la formación y ejecución de planes parciales, especiales y programas de actuación urbanísticos, estudios de detalle, proyectos de urbanización, así como de redactar propuestas de revisión y modificación de los planes generales, incluidas las de reclasificación y recalificación del suelo, que sean precisos, para las actuaciones de promoción industrial y conexas objeto del Consorcio, promoviendo la coordinación entre las Administraciones Urbanísticas al objeto de que dichos actos e instrumentos tengan el menor impacto posible sobre el planeamiento vigente en estado de ejecución.
- Gestionar y ejecutar el planeamiento, en los términos referidos en el apartado anterior.
- Colaborar con las Administraciones Urbanísticas consorciadas al objeto de agilizar las tramitaciones administrativas precisas en sus competencias indelegables de aprobación de los instrumentos de planeamiento.
- Llevar a cabo las obras de urbanización precisas, en las tareas afectadas al

Consortio, conforme al destino previsto en los planes, otorgando y formalizando, en su caso, en el ejercicio de sus facultades y legitimación fiduciaria, cuantas escrituras o documentación pública o privada se precisen para la inscripción de las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad.

- Disponer, en su caso, del suelo correspondiente, gravándolo, arrendándolo y enajenándolo, en todo o en parte a terceros adquirentes, o asignándolo a miembros del Consorcio, en la medida que proceda, en compensación de la cuantía de las aportaciones, otorgando y formalizando en el ejercicio de sus facultades y legitimación fiduciaria, cuantas escrituras o documentación pública y privada se precisen.

Dado el carácter de entidades de derecho público de las Consorciadas, en la adjudicación de contratos le será de aplicación las prescripciones contenidas en el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

En la enajenación de bienes, que tendrán naturaleza de contratos privados, se utilizará el procedimiento de adjudicación directa, elegidas las ofertas de forma justificada y motivada por el Consorcio, con libertad en el establecimiento de pactos y condiciones en cada caso, si bien se publicará, con antelación suficiente, la relación de bienes a enajenar con expresión de las condiciones generales de la operación, con el fin de que cualquier interesado pueda presentar su oferta en los plazos que determinen.

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

El ejercicio social del Consorcio comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año. En el resto de Notas de esta Memoria, cada vez que se haga referencia al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, se indicará para simplificar "ejercicio 2018".

### **Régimen jurídico**

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

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

### **Régimen económico**

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

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

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

La Ley 9/2010 de 23 de diciembre de Medidas Fiscales Administrativas y Racionalización del sector Público en su artículo 18 dispone lo siguiente:

#### **"Artículo 18**

#### **Extinción del Instituto Madrileño de Desarrollo**

*Queda extinguido el Instituto Madrileño de desarrollo, Entidad de Derecho Público de las previstas en el artículo 2.2 c) 2) de la Ley 1/1984, de 19 de enero, reguladora de la Administración institucional de la Comunidad de*

*Madrid, creado por la Ley 12/1984, de 13 de junio, de creación del instituto madrileño de Desarrollo, integrándose el conjunto de bienes, derechos y obligaciones resultantes de su extinción en la Comunidad de Madrid.*

*Respecto a ello hay que señalar que el Consorcio Urbanístico se rige por sus estatutos, por lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y demás legislación supletoria (Ley 30/92 de régimen jurídico y de procedimiento administrativo, artículo 6.5). El Consorcio cuenta con personalidad jurídico-administrativa propia y la Comunidad de Madrid es en este momento el Ente Consorciado por subrogación en la posición del IMADE producido por Ley 9/2010, y tal como se desprende de la modificación de los Estatutos elevados a público en fecha 27 de junio de 2011.”*

## **Nota 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 2018 se han preparado de acuerdo con el Marco Normativo de Información Financiera que resulta de aplicación y en particular, por los principios y criterios contables en él contenidos, y con determinadas prácticas contables utilizadas por esta clase de entidades que se citan en el apartado a) de esta nota 2, referido al régimen económico y financiero del Consorcio, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2018 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 2017 fueron aprobadas por el Consejo de Administración el 1 de junio de 2018.

#### **c) Principios Contables -**

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

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

#### **d) Aspectos Críticos de la Valoración y Estimación de la Incertidumbre -**

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

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado siempre sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2018, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, de acuerdo con la normativa contable en vigor.

Al 31 de diciembre de 2018, no existen datos relevantes que lleven asociado un riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos del Consorcio en el ejercicio siguiente. Del mismo modo, los Administradores no tienen constancia de la existencia de incertidumbres importantes, que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que el Consorcio siga funcionando.

#### **e) Comparación de la Información -**

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

El Consorcio ha adaptado convenientemente la estructura e importes del balance, de

la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo del ejercicio precedente, a los efectos de su presentación en el ejercicio corriente, con objeto de facilitar la correspondiente comparación.

**f) Agrupación de Partidas -**

Determinadas partidas de los balances, de las cuentas de pérdidas y ganancias, de los estados de cambios en el patrimonio neto y de los estados de flujos de efectivo de los ejercicios 2018 y 2017, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes Notas de la Memoria.

**g) Cambios en criterios contables -**

Durante el ejercicio 2018 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

**h) Corrección de Errores -**

En febrero de 2017 fue registrada una factura rectificativa procedente del proveedor Ferrovial con origen en unos gastos previamente facturados por este proveedor. Como quiera que la factura origen de la cual la rectificativa traía causa no había sido objeto de registro contable (al considerar el Consorcio que no correspondía el cargo de dichos gastos) en 2018 se ha procedido a cancelar la factura rectificativa registrada, con cargo a resultados de ejercicios anteriores por su importe de 102.633,86 euros.

Debido a lo reducido de este importe, no se ha procedido a la re-expresión de las cifras comparativas 2017.

**Nota 3.- Distribución del resultado:**

Durante el ejercicio 2018 se obtuvo un resultado negativo después de impuestos de 70.771,26 Euros (el resultado positivo aprobado en el ejercicio 2017 fue de 566.553,34 Euros), siendo la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2018 formulada por el órgano de Administración del Consorcio la de destinarla a la cuenta de Remanente.

<b>Base de reparto</b>	<b>Importe</b>
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	-70.771,26
Remanente	
Reservas voluntarias	
Otras reservas de libre disposición	
<b>Total</b>	<b>-70.771,26</b>
<b>Aplicación</b>	<b>Importe</b>
A reserva legal	
A reserva por fondo de comercio	
A reservas especiales	

A reservas voluntarias	
A Remanente	-70.771,26
A dividendos	
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	
<b>Total</b>	<b>-70.771,26</b>

#### **Nota 4.- Normas de Registro y Valoración:**

Los principales criterios contables y normas de registro y valoración más significativas, aplicados por el Consorcio en la elaboración de las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios 2018 y 2017 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. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el inmovilizado material existente está totalmente amortizado.

##### **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 largo plazo: se incluyen los fondos de inversión propiedad del Consorcio.
- 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 con entidades de crédito: recoge los préstamos y pólizas de

crédito concedidas al Consorcio por distintas entidades financieras, reflejadas por su valor de reembolso y periodificándose oportunamente los intereses aplicables.

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.

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 periodo de tiempo determinado, a cambio de percibir un importe único o una serie de cuotas mensuales. Los cobros y pagos en concepto de arrendamiento operativo se registran como ingresos o gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

#### **d) Existencias -**

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

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

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

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

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

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

La corrección valorativa reconocida previamente se revierte contra resultados, si

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

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 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 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

El importe de las provisiones para terminación de obras viene determinado por la mayor 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.

#### **Nota 5.- Inmovilizado Material:**

El saldo del inmovilizado material al 31 de diciembre de 2018 y 2017 por importe de 17.055,77 Euros se encuentra totalmente amortizado, por ello su valor en balance de

situación es cero. No obstante lo anterior, al estar los elementos en uso, esta partida del activo se mantiene en el balance a máximo detalle y se compone de equipos informáticos y mobiliario por un coste total de 3.777,52 y 13.278,25 Euros, respectivamente, siendo su amortización acumulada del mismo importe, razón por la cual su valor en el balance de situación es cero.

**Nota 6.- Arrendamientos y Otras Operaciones de Naturaleza Similar:**

Los principales contratos de arrendamiento, corresponden al alquiler de las oficinas y a sus elementos (equipos de Oficina)

El importe de los pagos futuros mínimos correspondientes (no descontados a valor actual) a los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

	Euros	
	Hasta 1 año	Hasta 5 años
Alquiler oficina	3.819,75	19.098,75
	<b>3.819,75</b>	<b>19.098,75</b>

**Nota 7.- Instrumentos Financieros:**

**7.1. Categorías de Activos Financieros –**

Los activos financieros del Consorcio al 31 de diciembre de 2018, presentan el siguiente detalle:

	Euros			
	A largo plazo	A corto plazo		Total
Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Créditos, derivados y otros		
Préstamos y partidas a cobrar	-	910.210,04	3.158.721,84	4.068.931,88
Activos disponibles a la venta				
Valorados a valor razonable	628,00	-	-	628,00
	<b>628,00</b>	<b>910.210,04</b>	<b>3.158.721,84</b>	<b>4.069.559,88</b>

Los activos financieros del Consorcio al 31 de diciembre de 2017, presentaban el siguiente detalle:

	Euros	
	A largo plazo	A corto plazo

	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Créditos, derivados y otros	Total
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	930.778,34	4.808.741,89	5.739.520,23
Activos disponibles para la venta Valorados a valor razonable	628,00	0,00	0,00	628,00
	<b>628,00</b>	<b>930.778,34</b>	<b>4.808.741,89</b>	<b>6.740.148,23</b>

El detalle de los "Préstamos y partidas a cobrar" y los "Activos disponibles para la venta", al cierre del ejercicio 2018 y 2017, es el siguiente:

	2018		2017	
	L/P	C/P	L/P	C/P
Fianzas	628,00	0,00	628,00	0,00
Clientes	910.210,04	99.254,94	930.778,34	1.366.251,58
Deudores	0,00	65.000,00	0,00	65.000,00
Tesorería	0,00	2.994.466,90	0,00	3.387.490,31
<b>TOTAL</b>	<b>910.838,04</b>	<b>3.168.721,84</b>	<b>931.406,34</b>	<b>4.808.741,89</b>

El detalle de los vencimientos de los derechos de cobro sobre clientes, por años es el siguiente:

Vencido en 2018	2019	2020	2021	Créditos sit. Especial	TOTAL A COBRAR
78.686,70	20.668,24	12.334,34	0,00	897.875,70	1.009.464,98

Los vencimientos de saldos de clientes incluyen 910.210,04 euros pendientes de cobro al cierre del ejercicio por ventas realizadas en ejercicios anteriores a 2018.

Existe un importe de 897.875,70 euros correspondiente a créditos en situación especial frente a clientes cuya liquidación se efectuará una vez resueltas las cuestiones específicas que han retrasado su cobro, por lo que teniendo en cuenta las circunstancias especiales se mantienen en el largo plazo hasta el momento de su liquidación.

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

Los deterioros contabilizados durante los ejercicios 2018 y 2017 presentan el detalle siguiente:

	Euros	
	2017	2018
Deterioros	185.337,27	185.337,27

En el ejercicio 2018, no ha variado el saldo de los deterioros respecto al ejercicio anterior.

## 7.2. Categorías de Pasivos Financieros -

Los pasivos financieros del Consorcio al 31 de diciembre de 2018, presentaban el siguiente detalle:

	Euros			Total
	A largo plazo	A corto plazo		
	Derivados y otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	
Débitos y partidas a pagar	0,00	0,00	276.397,02	276.397,02

Los pasivos financieros del Consorcio al 31 de diciembre de 2017, presentan el siguiente detalle:

	Euros			Total
	A largo plazo	A corto plazo		
	Derivados y otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	
Débitos y partidas a pagar	0,00	0,00	830.796,11	830.796,11

El detalle al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de los pasivos financieros a corto plazo es el siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Proveedores	0,00	540.746,44
Acreedores varios	17.455,86	31.108,51
Anticipos de clientes	258.941,16	258.941,16
<b>TOTAL</b>	<b>276.397,02</b>	<b>830.796,11</b>

## 7.3. 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.

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.

**Nota 8.- Existencias:**

El detalle del epígrafe de existencias a 31 de diciembre de 2018 es como sigue:

	Euros			
	2018			
	2017	Altas	Bajas	Total
Expropiaciones	10.008.871,89	0	-106.475,62	9.902.396,27
Inversión consorcios	5.711.162,04	357.328,76	-24.476,21	6.044.014,59
Inversión gastos financieros	1.776.310,19	-18.234,29	-7.612,69	1.750.463,21
Inversión gastos de gestión	2.121.278,74	127.158,43	-9.091,12	2.239.346,05
Subtotales	19.617.622,86	466.252,90	-147.655,64	19.936.220,12
Deterioros	-2.918.549,76	0,00	3.482,87	-2.915.058,89

Total valor existencias	16.699.073,10	466.252,90	-144.162,77	17.021.163,23
Anticipos de Proveedores	13.474,81	0,00	0,00	13.474,81
	<b>16.712.547,91</b>	<b>466.252,90</b>	<b>-144.162,77</b>	<b>17.034.638,04</b>

La conciliación de la variación de existencias para el ejercicio 2018 es la siguiente:

	Euros
Activación de existencias	466.252,90
Baja de existencias por ventas	-147.655,64
Deterioros del ejercicio	3.492,87
<b>Variación de existencias</b>	<b>322.090,13</b>

En el ejercicio 2017 el movimiento de existencias fue el siguiente:

	Euros			
	2017			
	2016	Altas	Bajas	Total
Expropiaciones	10.008.871,89	0,00	0,00	10.008.871,89
Inversión consorcios	5.250.267,29	494.390,34	-33.495,59	5.711.162,04
Inversión gastos financieros	1.813.549,48	-25.669,22	-11.570,07	1.776.310,19
Inversión gastos de gestión	1.995.711,21	137.306,12	-12.738,59	2.121.278,74
Subtotales	19.069.399,87	606.027,24	-57.804,25	19.617.622,86
Deterioros	-2.781.267,09	-137.282,67	0,00	-2.918.549,76
Total valor existencias	16.288.132,78	468.744,57	-57.804,25	16.699.073,10
Anticipos de Proveedores	14.294,81	0,00	-820,00	13.474,81
	<b>16.302.427,59</b>	<b>468.744,57</b>	<b>-58.624,25</b>	<b>16.712.547,91</b>

La conciliación de la variación de existencias para el ejercicio 2017 es la siguiente:

	Euros
Activación de existencias	606.027,24
Baja de existencias por ventas	-57.804,25
Deterioros del ejercicio	-137.282,67
<b>Variación de existencias</b>	<b>410.940,32</b>

Del plan total de metros cuadrados queda pendiente de vender a 31-12-2018 un total de 90.001,30 m<sup>2</sup>, (90.388,68 m<sup>2</sup> en el año 2017).

Las altas del ejercicio corresponden a la activación de gastos de urbanización, financieros y de gestión en el período.

Las bajas se corresponden con todos aquellos costes de las obras de urbanización correspondientes a las parcelas vendidas en el período 2018 y 2017, y la repercusión de costes a otros adjudicatarios.

La dotación de deterioro se ha efectuado por comparación del valor en cuentas (valor

de coste ) con el valor de mercado según la última tasación disponible de 30-10-2017, con vigencia hasta 30 de abril de 2018.

El total de suelo vendido a 31-12-2018 se corresponde al 51,76 % sobre el total del suelo edificable de 186.576,14 m<sup>2</sup>.

### **Nota 9.- Fondos Propios:**

La composición y el movimiento del patrimonio neto correspondiente a los ejercicios 2018 y 2017 se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto.

El resultado del Consorcio, refleja un importe negativo al 31 de diciembre de 2018 de 70.771,26€ y en 2017 el resultado fue positivo por importe de 566.533,34€.

La composición de los fondos propios es:

	Sdo 31-12-2018	Sdo 31-12-2017
Aportac. Ente Cons. COM MADRID	18.957.605,38	18.957.605,38
Aport. Ente Cons. AYTO.FUENLAB	731.071,90	731.071,90
Remanente 2017	2.908,89	- 461.010,59
Resultado del ejercicio 2018	-70.771,26	566.533,34
<b>SUMA FONDOS PROPIOS</b>	<b>19.620.814,91</b>	<b>19.794.220,03</b>

Los Fondos propios reflejan a fecha actual el total de inversión efectuada por los entes consorciados, desde el origen

Desde el año 2014, tanto el Ayuntamiento de Fuenlabrada, como la Comunidad de Madrid, han efectuado sus aportaciones por importe distinto al presupuesto aprobado y en cada año, conforme se detalla en el siguiente cuadro:

EJERCICIO DE APROBACIÓN EN ACIA	COMUNIDAD DE MADRID			AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA		
	APORTACIÓN APROBADA EN CONSEJ. DE ADMÓN. (€)	APORTACIÓN REALIZADA (€)	DIFERENCIA (€)	APORTACIÓN APROBADA EN CONSEJ. DE ADMÓN. (€)	APORTACIÓN REALIZADA (€)	DIFERENCIA (€)
2014	5.276.045,40	5.276.045,40	0	3.517.363,80	137.895,67	3.379.466,93
2015	6.254.443,04	6.056.034,48	198.408,56	4.169.628,79	129.708,32	4.039.920,38
2016	5.849.600,00	5.032.838,39	16.191,61	3.366.000,00	172.773,56	3.193.226,44
2017	1.874.835,30	546.330,25	1.328.305,05	1.249.756,87	145.209,31	1.104.547,56
<b>TOTAL 2014-2017</b>	<b>18.454.123,74</b>	<b>16.911.218,52</b>	<b>1.542.905,22</b>	<b>12.302.749,17</b>	<b>585.587,86</b>	<b>11.717.161,31</b>

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

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

Del mismo modo todos los años se ha ido solicitando al Ayuntamiento de Fuenlabrada que desembolse el importe íntegro con las aportaciones acordadas por el Consejo de Administración. Ante la falta de pago de las mismas el 21 de septiembre de 2018 se envió un escrito de requerimiento conjunto de todas ellas por su importe total.

En noviembre de 2018 la Junta de Gobierno del Ayuntamiento acordó desestimar esta petición. Por este motivo en enero de 2019 fue interpuesto recurso de reposición contra el acuerdo desestimatorio, no habiendo sido resuelto el mismo hasta el momento de formulación de las presentes cuentas .

El importe del remanente del ejercicio 2017 al cierre del ejercicio 2018 se ve afectado por la corrección de error indicada en la nota 2.h) de la presente memoria.

#### **Nota 10.- Provisiones a Corto Plazo:**

El saldo de este epígrafe corresponde a la provisión de obra pendiente de ejecutar es el resultado del cálculo realizado para la imputación de los gastos previstos imputables a la urbanización pendiente de las parcelas vendidas. El movimiento de este epígrafe para los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

	<u>Euros</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	2.357.762,04
Dotaciones	-608.815,73
Aplicaciones	0,00
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>1.748.946,31</u>
Dotaciones	-529.826,31
Aplicaciones	0,00
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>1.219.120,00</u>

La dotación y aplicación de estas provisiones se ha imputado en las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios correspondientes (véase Nota 12).

#### **Nota 11.- Situación Fiscal:**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los detalles de los saldos acreedores con las Administraciones Públicas, son los siguientes:



Deudas -	Euros	
	2018	2017
Impuesto sobre el valor añadido	1.791,07	80.519,37
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	4.642,79	5.902,41
Organismos de la Seguridad Social	2.817,66	2.757,75
Pasivos por impuesto diferido	131,21	131,21
	<b>9.382,73</b>	<b>89.310,74</b>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los detalles de los saldos deudores con las Administraciones Públicas, son los siguientes:

Créditos -	Euros	
	2018	2017
Retenciones	0,00	8.221,75
Impuesto sobre el valor añadido	0,37	0,37
Impuesto sobre beneficios	0,00	0,00
	<b>0,37</b>	<b>8.222,12</b>

Las conciliaciones entre los resultados contables y las bases imponibles del impuesto sobre sociedades son las siguientes:

	Euros	
	2018	2017
Resultado contable	-70.771,26	519.522,33
Base imponible	-70.771,26	519.522,33
Cuota del impuesto sobre sociedades	0,00	0,00
Retenciones y pagos a cuenta	0,00	8.221,75
<b>Total liquidación (a devolver)</b>	<b>0,00</b>	<b>-8.221,75</b>

#### Impuesto sobre el valor añadido

La Agencia Tributaria, con fecha 15 de septiembre de 2016, ordenó el pago de 390.213,36 Euros, mediante transferencia bancaria, correspondiente al año 2013, de acuerdo con el siguiente detalle:

	Euros
Importe solicitado a devolver	357.540,33
Intereses de demora devengados	32.673,03
	<b>390.213,36</b>

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 2018 y 2017, tomadas en su conjunto.

#### **Nota 12.- Ingresos y Gastos:**

A continuación, se relaciona para los ejercicios 2018 y 2017 un detalle de los principales epígrafes de las cuentas de pérdidas y ganancias:

##### **12.1 Importe neto de la cifra de negocios**

En el ejercicio 2018 se han realizado ventas de proindiviso por importe de 45.487,89 euros. En el ejercicio 2017 se realizaron unas ventas de proindiviso por importe de 750.699,77 euros.

##### **12.2 Aprovisionamientos**

El detalle de la partida de aprovisionamientos al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se presenta a continuación:

	<b>Euros</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Expropiaciones	0,00	0,00
Urbanización	0,00	811.198,40
Intereses certificaciones Obra	0,00	144.248,68
Movimiento de tierras parcela	11.900,00	0,00
Seguridad y salud obra	0,00	0,00
Controles de calidad	0,00	0,00
Retención control calidad	0,00	0,00
Control arqueológico	4.320,00	5.518,00
Proyecto de urbanización	683.210,76	17.500,00
Dirección facultativa de la obra	0,00	13.330,24
Estudio hidráulico	0,00	0,00
Alumbrado público	8.797,17	9.533,00
Otras compras	0,00	15.766,59
Mantenimiento alumbrado público	3.119,27	3.402,84
Compras consorcios otros gastos	29.409,00	0,00
<b>TOTALES</b>	<b>740.456,20</b>	<b>1.020.497,75</b>

### **12.3 Gastos de Personal**

El desglose de la cifra de gastos de personal correspondiente a la actividad del Consorcio al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Sueldos y salarios	91.993,55	91.694,29
Indemnizaciones	0,00	0,00
Seguridad Social a cargo de la empresa	27.936,99	27.117,64
Otros gastos sociales	0,00	420,00
<b>TOTALES</b>	<b>119.930,54</b>	<b>119.231,93</b>

La plantilla promedio durante los ejercicios 2018 y 2017 es de 3 trabajadores con el detalle siguiente:

PERSONAL	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	1		1
Administrativos		2	2
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>

### **12.4 Servicios Exteriores**

El detalle de los gastos que componen el epígrafe en los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Arrendamientos y cánones	3.819,75	3.768,00
Reparaciones y conservación	0,00	1.893,00
Servicios de profesionales independientes	65.427,60	90.567,30
Primas de seguros	8.763,74	5.551,13
Servicios bancarios y similares	169,92	79,43
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	0,00	0,00
Suministros	455,47	818,22
Otros servicios	4.863,47	4.845,45
<b>TOTALES</b>	<b>83.499,95</b>	<b>107.522,53</b>

### **12.5 Deterioro y pérdidas**

La dotación y reversión por deterioro durante los ejercicios 2018 y 2017 ha sido el siguiente:

	2018	2017
Exceso de provisión por operaciones comerciales (Nota 10)	529.826,31	608.815,73
Reversión del deterioro de créditos (Nota 7.1)	0,00	0,00
	<b>529.826,31</b>	<b>608.815,73</b>

**Nota 13.- Otra información:**

**a) Retribuciones y Otras Prestaciones al Órgano de Administración -**

Durante los ejercicios 2018 y 2017, 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) Aavales y Garantías –**

- El Consorcio formalizó, con fecha 19 de julio de 2013, con la entidad financiera "Bankia, S.A." un préstamo por importe de 10.000.000,00 de Euros, actualmente amortizado en su totalidad. En garantía de dicho préstamo el Consorcio aportó las parcelas que tenía pendientes de venta.
- El Consorcio suscribió, con fecha de 1 de diciembre de 2016, con la Entidad "NUEVO ARPEGIO, S.A." (ahora "Obras de Madrid"), un contrato de arrendamiento en virtud del cual arrendó un despacho en Madrid. En concepto de fianza legal el Consorcio entregó 628 Euros, equivalente a dos mensualidades de renta.

**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 están 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 2018 y 2017 es la siguiente:

	Días	
	2018	2017
Período medio de pago a Proveedores	12,43	34,47
Ratio de operaciones pagadas	12,32	14,82
Ratio de operaciones pendientes de pago	14	47,71
	Euros	
	2018	2017
Total pagos realizados	1.475.462,11	1.211.040,97
Total pagos pendientes	0,00	540.746,44

**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 -**

No consta la existencia de ninguna reclamación, juicio o litigio, así como de ningún pasivo contingente de consideración que afecte al Consorcio y no descrito en las Notas anteriores de la memoria.

Todas las reclamaciones judiciales interpuestas traen su origen en la reclamación de cobros por parcelas vendidas.

**g) Acontecimientos Posteriores al Cierre de las Cuentas Anuales -**

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2018 no se ha producido ningún hecho significativo adicional en el Consorcio, no descrito en las Notas anteriores de la Memoria, y con efecto retroactivo al 31 de diciembre de 2018.

Quedan formuladas por el Director Gerente las cuentas anuales de 2018 del Consorcio Urbanístico El Bañuelo compuestas de por 31 páginas incluida la portada que comprenden el Balance de Situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de cambios en el patrimonio neto, el Estado de flujos de efectivo y Memoria, y que han sido firmadas en Madrid mediante firma electrónica el 28 de octubre de 2019.

**02661357G ANGEL  
ROMERO (R:  
V82817313)**

Firmado digitalmente por: 02661357G  
ANGEL ROMERO (R: V82817313)  
DN: CN = 02661357G ANGEL ROMERO (R:  
V82817313) C = ES O = PP 1-3 DEL PGOU  
AREA EL BAÑUELO DE FUENLABRADA  
Fecha: 2019.10.28 17:02:13 +01'00'

Don Ángel Romero de Lara  
Director Gerente de Consorcio Urbanístico El Bañuelo

## **CONSORCIO URBANÍSTICO EL BAÑUELO**

**Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en**

**31 de diciembre de 2018**

Los hechos más relevantes durante el ejercicio 2018 de la Actuación Urbanística, Consorcio Urbanístico "El Bañuelo".

### **DESARROLLO INFRAESTRUCTURA**

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

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

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

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

## PROCESO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Además, se ha proseguido con los trámites necesarios para la autorización por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid y del Ayuntamiento de Fuenlabrada del proyecto de ejecución de la vía de servicio de acceso al polígono por la M-506.

## COMERCIALIZACIÓN

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

Fueron adjudicadas, la 5.5 y 4,6 de superficie de 14.262,91 m<sup>2</sup> y 25.345,84 m<sup>2</sup> y edificabilidad de 7.844,60 m<sup>2</sup> y 13.940,21 m<sup>2</sup> por importe total de 7,8 millones de euros, procediendo en este 2012 a su facturación completa y escrituración en fecha 17 de mayo de 2012 y 27 de abril de 2012, según lo previsto en el concurso público y disposición del Consejo de Administración.

Además, fue adjudicado el proindiviso de la parcela 3.1, de superficie de 825,07 m<sup>2</sup> por importe de 297.024,30 euros, y formalizada escritura pública el 23 de marzo de 2012, según lo previsto en el Consejo de Administración.

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

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

Durante el año 2015 fue adjudicado el proindiviso de la parcela 2.3, de superficie 72,96 m<sup>2</sup> por importe de 14.446,08 euros, y formalizada escritura pública el 3 de junio de 2015.

Durante el año 2017 se adjudicaron los siguientes proindivisos:

- Parcela 2.12, de superficie 200,75 m<sup>2</sup> por importe de 36.868,92 € y formalizada en escritura pública el 25 de octubre de 2017.
- Parcela 3.2, de superficie de 365,27 m<sup>2</sup> por importe de 74.603, 53 € y formalizada en escritura pública el 25 de octubre de 2017.
- Parcela 6.8, de superficie de 14,72 m<sup>2</sup> por importe de 2.719,70 € y formalizada en escritura pública el 16 de noviembre de 2017.

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

A 31 de diciembre de 2018, el Consorcio ha enajenado el 51,76% de su superficie edificable, disponiendo en la actualidad de 17 Parcelas disponibles para su comercialización además de 12 proindivisos.

- 9 Parcelas de uso Industrial y Minipolígono: Total 36.607 m2 edificables
- 8 Parcelas de uso Terciario-Comercial: Total 50.823 m2 edificables

Las expectativas de comercialización durante 2019 se espera que mejoren gracias a la instalación de nuevas empresas derivado de la realización de un movimiento de tierras de las manzanas del Consorcio, y por otra parte por la notable mejoría que está experimentando el sector durante los últimos años.

En esta misma línea, está previsto finalizar la urbanización de la calle Faisán en el tramo que comunica el polígono industrial El Bañuelo y Los Gallegos.

#### FINANCIACIÓN

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

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

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

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

#### DEMANDAS A PROPIETARIOS

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

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

Durante el ejercicio 2018 se ha producido un cobro efectivo de 573.973,73 euros y está previsto que para 2019 se cobre por este mismo motivo la cantidad de 99.254,88 euros.

Queda formulado por el Director Gerente el informe de gestión del Consorcio Urbanístico El Bañuelo correspondiente al ejercicio 2018, que se firma en Madrid mediante firma electrónica el 28 de octubre de 2019.

02661357G

ANGEL ROMERO  
(R: V82817313)

Firmado digitalmente por: 02661357G  
ANGEL ROMERO (R: V82817313)  
DN: CN = 02661357G ANGEL  
ROMERO (R: V82817313) C = ES O =  
PP 1-3 DEL PGOU AREA EL  
BAÑUELO DE FUENLABRADA  
Fecha: 2019.10.28 17:05:16 +01'00'

Don Ángel Romero de Lara

