



**INFORME DE AUDITORÍA DE LAS CUENTAS
ANUALES CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO 2019 DEL CONSORCIO
URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO**



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1239914217126946099047**

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 2019 del “Consortio Urbanístico Leganés Tecnológico” que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2019, 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 2019, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2a) de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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



Cuestiones Clave de la Auditoría

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

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

Valoración de las existencias

El valor de las parcelas propiedad del Consorcio que se detallan en la nota 8 de la memoria adjunta representa el 50% del total valor del activo, por lo que hemos considerado que la valoración de esta partida es el riesgo considerado más significativo de que existan incorrecciones materiales que puedan afectar a las cuentas anuales.

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido en:

- Elaboración de un cuadro detalle de composición de las existencias en parcelas
- Verificación de que dichas parcelas son propiedad del Consorcio
- Determinación de cuál es el criterio adecuado para determinar el valor razonable de los terrenos propiedad del consorcio teniendo en cuenta el momento actual en que se encuentra su desarrollo urbanístico.
- Obtención de una estimación del valor razonable actual de las parcelas, mediante tasación independiente emitida por profesional competente de las parcelas recogidas en la cifra de existencias.
- Comparación del valor razonable así obtenido con el valor que figura en cuentas para concluir sobre la necesidad de dotación de un eventual deterioro.
- Comprobación de la integridad y adecuación de la información contenida en la memoria de las cuentas anuales

Párrafo 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 acaba de terminar, habiéndose aprobado el proyecto de expropiación en enero de 2020, por lo que no es posible en este momento del desarrollo urbanístico llevar a cabo una tasación del mismo, toda vez que no existe aún un proyecto de reparcelación. Por esta razón se considera que el valor de coste estimado por el que figura registrado este terreno es en el momento actual el único valor razonable que se puede atribuir al mismo, si bien es posible que una vez



culminado el procedimiento expropiatorio se pudiera poner de manifiesto un deterioro de su valor como consecuencia de la larga duración de dicho proceso. 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 contingencias resultantes de la resolución del contrato de adjudicación de obras la UTE Leganés Tecnológico, en la que uno de los integrantes de la UTE reclama un importe de entre el 3% y el 6% del contrato, así como también de la contingencia que pudiera representar en su caso el anuncio de la reclamación por los perjuicios ocasionados por el Consorcio a un adjudicatario de 2 parcelas de la Fase I, por importe de 6.172 miles de euros, más 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. 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 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 2019, 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 2019, 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.



Madrid a 22 de julio de 2020

MORISON ACPM AUDITORES, S.L.P.
Nº ROAC S2459

POR LA INTERVENCIÓN GENERAL
DE LA COMUNIDAD DE MADRID

50719353Y ISABEL BERMUDEZ (R:
B87948402)

Firmado digitalmente por 50719353Y ISABEL
BERMUDEZ (R: B87948402)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Ref:AEAT/
AEAT0030/PUESTO 1/37104/21022020092823,
serialNumber=DCE5-50719353Y, givenName=ISABEL,
sn=BERMUDEZ ELORRIETA, cn=50719353Y ISABEL
BERMUDEZ (R: B87948402), 2.5.4.97=VATES-B87948402,
o=MORISON ACPM AUDITORES S.L.P., c=ES
Fecha: 2020.07.22 10:36:45 +02'00'

Fdo.: Isabel Bermúdez Elorrieta
Nº ROAC: 15.111

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

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/20/14563 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 2019

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 2019 Y 2018

(Cifras en euros)

ACTIVO	Nota	2019	2018	PASIVO	Nota	2019	2018
A) ACTIVO NO CORRIENTE	5	0,00	0,00	A) PATRIMONIO NETO		33.765.625,92	33.689.115,70
B) ACTIVO CORRIENTE		54.906.552,66	54.487.511,11	A-1) Fondos Propios	9	33.765.625,92	33.689.115,70
II. Existencias	8	27.541.693,04	26.936.724,85	III. Reservas	9	0,00	0,00
3. Productos en curso		24.171.898,93	24.017.717,96	V. Resultados de ejercicios anteriores			
4. Productos terminados		3.329.289,20	2.878.419,20	1. Remanente	9	38.228.426,86	38.144.499,20
6. Anticipos de proveedores		40.504,91	40.587,69	VI. Aportaciones de Socios	9	10.525.057,78	10.525.057,78
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	32.875,33	40.159,14	VII. Resultado del ejercicio	9	12.141,28	19.558,72
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.581,51	6.975,55	VIII. Dividendo a cuenta	9	-15.000.000,00	-15.000.000,00
5. Activos por Impuesto Corriente	12	-578,19	0,00	B) PASIVO NO CORRIENTE		132.659,64	35.828,64
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	31.872,01	33.183,59	I. Provisiones a largo plazo	11	97.034,90	203,90
V. Inversiones financieras a corto plazo		0,00	4.674,17	4. Otras provisiones		97.034,90	203,90
2. Créditos a empresas		0,00	4.674,17	II. Deudas a Largo Plazo	7	35.624,74	35.624,74
VII. Efectivo y otros activos líquidos	7	27.331.984,29	27.505.952,95	5. Otros pasivos financieros		35.624,74	35.624,74
1. Tesorería		27.331.984,29	27.505.952,95	C) PASIVO CORRIENTE		21.008.267,10	20.762.566,77
TOTAL ACTIVO (A+B)		54.906.552,66	54.487.511,11	II. Provisiones a corto plazo	11	9.743.407,06	9.465.767,20
				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		11.264.458,04	11.296.397,57
				1. Proveedores	7	0,00	20.000,00
				3. Acreedores varios	7	68.524,42	81.029,64
				6. Otras deudas con Administraciones Públicas	12	918,50	352,81
				7. Anticipos de clientes	7	11.195.015,12	11.195.015,12
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		54.906.552,66	54.487.511,11



CONSORCIO URBANÍSTICO "LEGANÉS TECNOLÓGICO"

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS
EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Cifras en Euros)

	NOTA	2019	2018
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios.		5.627,34	-
b) Prestación de Servicios	13.1	5.627,34	-
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso	8	605.050,97	190.565,26
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.		-	-
4. Aprovisionamientos.		0,00	-1.903,90
a) Trabajos realizados por otras empresas		0,00	-1.903,90
5. Otros ingresos de explotación.	13.2	17.500,00	13.167,30
6. Gastos de personal.	13.3	0,00	0,00
7. Otros gastos de explotación.	13.4	- 636.225,02	-182.269,94
a) Servicios exteriores.		- 183.299,06	-181.034,40
b) Tributos.		- 14.197,24	- 22.698,16
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones comerciales		-438.728,72	21.462,62
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	13.5	20.187,99	-
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		12.141,28	19.558,72
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	12.141,28	19.558,72
20. Impuestos sobre beneficios.		-	-
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	9	12.141,28	19.558,72
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
1. Ingresos y gastos excepcionales		0,00	0,00
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	9	12.141,28	19.558,72



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 123991421712694609047

CONSORCIO URBANÍSTICO "LEGANÉS TECNOLÓGICO"
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2019 Y 2018

	(Cifras en Euros CIFRAS EN EUROS)		Resultados ejercicios Anteriores	Otras aportaciones De Socios	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta entregado	Reservas	Total
	2019	2018						
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS:								
Resultado del ejercicio	12.141,28	19.558,72						
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	12.141,28	19.558,72						
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO:								
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2018	38.186.297,26	10.525.057,78	7.073,26	-15.000.000,00				33.718.428,30
Total ingresos y gastos reconocidos			19.558,72					19.558,72
Traspasos entre partidas del patrimonio neto			7.073,26		-7.073,26			
Operaciones con socios o propietarios Otras Variaciones	-48.871,32							-48.871,32
SALDO, FINAL DEL AÑO 2018	38.144.499,20	10.525.057,78	19.558,72	-15.000.000,00				33.689.115,70
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2019	38.144.499,20	10.525.057,78						33.689.115,70
Total ingresos y gastos reconocidos					12.141,28			12.141,28
Operaciones con socios o propietarios								
Traspasos entre partidas del patrimonio neto			19.558,72		-19.558,72			
Otras Variaciones y ajustes	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			0,00	33.765.625,92



CONSORCIO URBANÍSTICO "LEGANÉS TECNOLÓGICO"

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Cifras en Euros)

	Nota de la memoria	2019	2018
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		12.141,28	19.558,72
2. Ajustes del resultado.		(35.725,56)	(21.462,62)
a) Amortización del inmovilizado (+).		0,00	0,00
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).	7	(111,08)	(11.801,97)
c) Variación de provisiones (+/-).	11	438.839,80	(9.660,65)
d) Imputación de subvenciones (-).		(17.500,00)	0,00
g) Ingresos financieros (-).		0,00	0,00
h) Gastos financieros (+).		0,00	0,00
J) Otros ingresos y gastos (+/-)		(456.954,28)	0,00
3. Cambios en el capital corriente.		(150.962,57)	(238.911,36)
a) Existencias (+/-).	9	(154.098,19)	(190.565,26)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).	7	1.505,89	43.223,88
c) Otros activos corrientes (+/-).		854,14	0,00
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).	7	775,59	(91.569,98)
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.		578,19	6.929,03
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 (+/-)		578,19	6.929,03
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		(173.968,66)	(233.886,23)
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)		(173.968,66)	(233.886,23)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	7	27.505.952,95	27.739.839,18
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	7	27.331.984,29	27.505.952,95

Las notas de la memoria adjunta forman parte integrante de los estados financieros de 2019



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1239914217126946099047**

CONSORCIO URBANÍSTICO "LEGANÉS TECNOLÓGICO"

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(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:

	%
Comunidad de Madrid	60
Excmo. Ayuntamiento de Leganés	40

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



CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019

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.

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 2019 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 2019 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 2018 fueron aprobadas por el Consejo de Administración el 6 de noviembre de 2019.

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 2019, 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 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en cuentas anuales de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

g) Agrupación de Partidas -

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



CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019

h) Cambios de criterios contables -

Durante el ejercicio 2019 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 2019 se han detectado los siguientes errores procedentes de ejercicios anteriores, los cuales han sido corregidos contra cuentas de resultados de ejercicios anteriores. No obstante, la corrección de estos errores no se ha realizado de forma retrospectiva, por lo que no ha supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2018.

Cuenta Contable	Descripción	Importe	Naturaleza del error
# 1200	Rdos. Ej. Anterior	-96.831,00	Para reconocer la indemnización a satisfacer a un comprador de una parcela de la Fase I, cuyo contrato fue resuelto en ejercicios anteriores. La contrapartida es una provisión a largo plazo. Disminuye los resultados de ejercicios anteriores
# 1200	Rdos. Ej. Anterior	161.199,94	Para ajustar la indemnización a satisfacer a un comprador de una parcela de la Fase I, cuyo contrato fue resuelto en ejercicios anteriores y se registró un exceso de provisión. La contrapartida es una provisión a corto plazo. Incrementa los resultados de ejercicios anteriores
Efecto total		64.368,94	Se incrementan los resultados de ejercicios anteriores.

(3) Aplicación de Resultados:

Durante el ejercicio 2019 se ha obtenido un resultado positivo después de impuestos de 12.141,28 Euros (en el ejercicio 2018 se obtuvo un resultado positivo de 19.558,72 Euros), siendo la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2019 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 2019 y 2018 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.



CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019

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.
- 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.

Acreedores 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.



CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019

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 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.



CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019

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.



CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019

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



CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019

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.



CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019

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 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 2019, presenta el siguiente detalle:

	Euros			
	Saldos al 31/12/2018	al Adiciones Dotaciones	Retiros Trasposos	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

El activo material del Consorcio al 31 de diciembre de 2018, presentaba el siguiente detalle:

	Euros			
	Saldos al 31/12/2017	al Adiciones Dotaciones	Retiros Trasposos	Saldos al 31/12/2018
Mobiliario	22.870,40	-	-	22.870,40



CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019

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 2019 se ha amortizado todo el Inmovilizado material.

(6) Arrendamientos y Otras Operaciones de Naturaleza Similar:

Al 31 de diciembre de 2019, el Consorcio no posee Arrendamientos y Otras Operaciones de Naturaleza Similar. El gasto por este concepto devengado al 31 de diciembre de 2018 fue de 0,00 Euros, ya que no poseía Arrendamientos y otras operaciones de Naturaleza Similar.

(7) Instrumentos Financieros

Categorías de Activos Financieros -

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

Los activos financieros del Consorcio al 31 de diciembre de 2018, 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	-	27.517.602,67	27.517.602,67
	-	27.517.602,67	27.517.602,67

El epígrafe "Créditos, derivados y otros" al 31 de diciembre de 2019 y 2018, presenta el detalle siguiente:

	2019	2018
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.581,51	6.975,55
Inversiones financieras a corto plazo	0,00	4.674,17
Efectivo y otros líquidos equivalentes	27.331.984,29	27.505.952,95
	27.333.565,80	27.517.602,67



CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019

El detalle de los clientes por ventas y prestación de servicios a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Cientes	156.143,72	1.877.415,09
Cientes por IVA actas de ocupación y pago	1.144.899,37	1.144.899,37
Deterioro de valor de créditos comerciales	- 1.299.461,58	-3.015.338,91
	1.581,51	6.975,55

En relación al saldo de clientes, en 2019 se ha procedido 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 fueron resueltos en ejercicios anteriores. Estos derechos de cobro se deterioraron en ejercicios anteriores.

En relación con el saldo de clientes por IVA actas de ocupación y pago, 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 cancelado cuando se produzcan las entregas de las parcelas a los propietarios expropiados. No obstante este importe por prudencia, también se deterioró en ejercicios anteriores

Categorías de Pasivos Financieros –

Los pasivos financieros del Consorcio al 31 de diciembre de 2019, incluyendo deudas con empresas del grupo, presentan el siguiente detalle:

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

Los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2018 presentaban el siguiente detalle

	Euros		
	A Largo Plazo	A Corto Plazo	
	Derivados y Otros	Derivados y Otros	Total
Débitos y partidas a pagar	35.624,74	11.296.446,76	11.332.071,50

El detalle del epígrafe "Derivados y otros a largo plazo" al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	EUROS	
	2019	2018
Excmo Ayto de Leganés	0,00	0,00
Comunidad de Madrid	0,00	0,00
Otros Pasivos	35.624,74	35.624,74



CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019

El detalle del epígrafe "Derivados y otros" al corto plazo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Proveedores	0,00	20.000,00
Acreedores varios	68.524,42	81.029,64
Anticipos de clientes	11.195.015,12	11.195.015,12
Otras deudas a corto plazo	402,00	402,00
	<u>11.263.941,54</u>	<u>11.296.446,76</u>

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.



CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019

(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 21.424 m2 de las cinco parcelas terminadas y pendientes de venta de esta fase por importe de 3.329.289,20 €. Este valor es inferior al último valor de tasación que consta al Consorcio de fecha octubre de 2019.
- FASE II: El Plan Parcial del Sector 2 "Centro" fue aprobado definitivamente el 29 de enero de 2015. Respecto al proyecto de Expropiación y Delimitación con fecha 3 de abril de 2018 se aprobó por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Leganés la declaración de caducidad del expediente anterior y someter el expediente a una nueva información pública. Con fecha 24 de enero de 2019 tras el correspondiente periodo de alegaciones por la Junta de Gobierno Local se aprobó definitivamente la caducidad del expediente y respecto al nuevo expediente tras el periodo de información pública la Junta de Gobierno Local de fecha 26 de marzo de 2019 acordó el traslado del expediente para Aprobación definitiva por la Comunidad de Madrid.

Con fecha 30 de enero de 2020 (BOCM 24/02/2020) por la Comisión de Urbanismo de Madrid se ha aprobado definitivamente el Proyecto de Expropiación y Delimitación 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 conforme al convenio. Una vez aprobada la expropiación, el suelo pasa a ser propiedad del Consorcio. El importe conforme al proyecto a abonar en concepto de las valoraciones de los bienes y derechos afectados con cargo al Presupuesto del Consorcio Urbanístico Leganés Tecnológico determinan un presupuesto estimado de 18.400.329,76 euros, incluido el 5 por 100 de premio de afección. No obstante mas de un 90% del suelo del ámbito se haya convenido por lo que el abono del mismo en su mayor parte será con Suelo Resultante del ámbito del Plan Parcial del Sector 2. Con fecha 1 de julio de 2020 se ha comenzado el proceso de la firma de las actas de expropiación.

- 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 2019 es como sigue:

	Euros			2019
	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



CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019

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

En el ejercicio 2018 el movimiento de existencias fue el siguiente:

	Euros			2018
	2017	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	2.266.848,74	190.565,26	-	2.457.414,00
Total suelo obras activadas	2.812.660,31	190.565,26	-	3.003.225,57
Parcelas terminadas	2.878.419,20	-	-	2.878.419,20
Total parcelas terminadas Fase I	2.878.419,20	-	-	2.878.419,20
Total Existencias	26.705.571,90	190.565,26	-	26.896.137,16

- Obras activadas:

Las adiciones de costes corresponden a los costes incurridos en el ejercicio 2018 y 2019 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 2019 asciende a 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 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 correspondientes al ámbito del sector PP01. 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.

- Suelo de particulares:



CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019

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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1239914217126946099047**

CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019

- 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. En el ejercicio 2019, se ha procedido a activar nuevamente una parcela por un valor total de 450.870 euros, por haber impagado el cliente (AZATA) el contrato por el que se la adjudicó, si bien el acuerdo de resolución del contrato no esta formalmente realizado.

(9) Fondos Propios:

La composición y el movimiento del patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2019 y 2018 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 2019 el detalle es el siguiente:

	Euros	
	<u>Saldo final</u>	<u>Saldo inicial</u>
Resultados de ejercicios anteriores	38.228.426,86	38.144.499,20
Resultado del ejercicio	12.141,28	19.558,72
Aportaciones de los socios	10.525.057,78	10.525.057,78
Reintegros a cuenta	-15.000.000,00	-15.000.000,00
Reservas	0,00	0,00
Total	<u>33.765.625,92</u>	<u>33.689.115,70</u>

Dentro de los movimientos registrados en el ejercicio 2019 en los resultados de ejercicios anteriores del consorcio, se encuentra el registro de una provisión a largo plazo, así como la minoración de otra provisión, esta a corto plazo, siendo el efecto conjunto de las mismas, un incremento de los resultados de ejercicios anteriores por importe de 64.368,94 euros, tal y como se indica en la nota 2.i de la presente memoria.



CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019

a) Otras aportaciones de los socios

El detalle de las aportaciones de los Entes Consorciados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019	2018
Excmo. Ayuntamiento de Leganés	9.576.106,92	9.576.106,92
Comunidad de Madrid	948.950,86	948.950,86
<u>sumas</u>	<u>10.525.057,78</u>	<u>10.525.057,78</u>

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	
	2019	2018
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 2019 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 2020. El importe pendiente de pago a 31 de diciembre de 2018 era de 0,00 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. Como consecuencia de la notable reducción de la labor de gestión provocada, fundamentalmente, por el retraso en las tramitaciones urbanísticas desde la aprobación inicial del nuevo planeamiento en mayo de 2012, ambas partes han acordado 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.



CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019

(11) Provisiones a Largo y a Corto Plazo:

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

El detalle y movimiento de las provisiones constituidas por el Consorcio, al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

	2018			2018
	2017	Altas	Bajas	
Provisiones para impuestos	203,90	-	-	203,90
Provisión para otras responsabilidades	66.057,75	-	66.057,75	-
Total Provisiones no corrientes	66.261,65	-	66.057,75	203,90
Provisiones por aprovisionamientos	9.240.158,59	8.118,90	- 17.779,55	9.230.497,94
Provisiones por operaciones comerciales	235.269,26	-	-	235.269,26
Total provisiones corrientes	9.475.427,85	8.118,90	- 17.779,55	9.465.767,20
Total Provisiones	9.541.689,50	8.118,90	- 83.837,30	9.465.971,10

- Provisión por otras responsabilidades:

Esta partida contiene la provisión dotada por el Consorcio para responder de la indemnización que le corresponde percibir a Sunalía, 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,



CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019

incluidas penalizaciones, por importe de 9.218.467,74 Euros (110.137,00 m² edificables a 83,70 euros/m² edificable) al 31 de diciembre de 2019, siendo un importe de 9.230.497,94 Euros (110.280,73 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 convenios y las actas de ocupación y pago, y por tanto como una disminución en los metros lucrativos, 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 de la parcela.

Además de la provisión a favor de Macovit, se incluye en este epígrafe un importe provisionado de 450.870,00 euros, que corresponde al importe a reintegrar a Azata Patrimonio, S.L. una vez de formalice el acuerdo por 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. La parcela objeto de esta provisión, ha sido activada en existencias en este ejercicio por este mismo importe, por considerar que el mismo constituye el valor de adquisición de la misma para el consorcio.

(12) Situación Fiscal:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los detalles de los saldos acreedores con las Administraciones Públicas, son los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Deudas		
Impuesto de la renta de las personas físicas	-	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-
H. P. Acreedora por IVA	-	-
H. P. Acreedora por Retenciones	918,51	352,81
H.P. Retenciones y Pagos a cuenta	-	-
TOTAL	918,51	352,81

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los detalles de los saldos deudores con las Administraciones Públicas, son los siguientes:



CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019

	2019	2018
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	0,00
H.P. deudor por IVA	31.872,01	33.183,59
TOTAL	31.293,82	33.183,59

El Consorcio no ha presentado todavía la declaración del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2019, si bien en su cálculo se han tenido en consideración 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 2019 y 2018 es la siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Resultado contable del ejercicio	12.141,28	19.558,72
Otras diferencias permanentes y temporales	-	-
Compensación bases ej. Anteriores	-12.141,28	-19.558,72
Resultado contable antes de impuestos	-	0,00
Cuota al 28%	-	-
Retenciones a cuenta	-	1.156,38
Pagos a cuenta	-	-
Importe a ingresar o a devolver	-	-1.156,38

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

	Euros			
	2018	Altas	Bajas	2019
Base imponible negativa ejercicio 2008	5.763.408,01	-	- 12.141,28	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	-	- 12.141,28	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.



CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019

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 2019.

(13) Ingresos y Gastos:

A continuación, se relaciona para el ejercicio 2019 y 2018 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 2019 ni durante 2018.

El consorcio durante el ejercicio 2019 ha obtenido ingresos que corresponden a la refacturación y los gastos de conservación de los IBIS a Montejano 4, S.L., por importe de 5.627,34 euros.

13.2 Otros ingresos de explotación,

El consorcio durante el ejercicio 2019 ha registrado 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 2019, el Consorcio no tiene personal.

	Euros	
	2019	2018
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 2019 y 2018, 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 2019.

13.4 Servicios Exteriores

El detalle de los gastos que componen el epígrafe en el ejercicio 2019 y 2018 es el



CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019

siguiente:

13.5 Ingresos y Gastos Excepcionales, ver si está bien explicado.

	Euros	
	2019	2018
Arrendamientos y cánones	-	
Servicios de profesionales independientes	152.628,12	145.585,71
Primas de seguros	10.775,29	17.355,91
Servicios bancarios y similares	78,00	93,75
Publicidad y propaganda	9.920,14	2.881,47
Otros servicios	9.897,51	15.117,56
Total	183.299,06	181.034,40

El consorcio durante el ejercicio 2019 ha obtenido ingresos de 20.187,99 Euros por la regularización de facturas pendientes de recibir, que finalmente no se ha llevado a cabo con la Universidad Carlos III.

(14) Otra Información:

a) Retribuciones y Otras Prestaciones al Órgano de Administración -

Durante el ejercicio 2019 y 2018, 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) Avaluos y Garantías -

Al 31 de diciembre de 2019 el Consorcio no ha suscrito ningún tipo de aval o garantía.

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 2018 y 2017 es la siguiente:



CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019

	2019	2018
Periodo medio de pago a Proveedores (días)	21,81	113,21
Ratio de operaciones pagadas	26,58	113,26
Ratio de operaciones pendientes de pago	10,98	0,00
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total Pagos realizados	138.083,56	169.792,02
Total Pagos pendientes	60.849,80	78,99

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 -

El consorcio, ha recibido en enero de 2020, una reclamación mediante burofax remitido por Inverplan Inmobiliarios, S.L. de un importe de 6.171.951 euros, más intereses, gastos y lucro cesante, por daños y perjuicios, al considerar que el consorcio ha incumplido sus obligaciones contractuales. Los asesores del Consorcio consideran improbable que se vaya a trasladar esta reclamación a la vía judicial, por lo que no se ha procedido a registrar provisión alguna por esta reclamación.

Adicionalmente, como resultado de la resolución del contrato de obras de la Fase II, el adjudicatario de dichos trabajos ha presentado una reclamación a dicho acuerdo en vía administrativa y que ya ha sido informada a los abogados del consorcio, en la que solicitan el 3-6% del contrato. No se ha registrado en cuentas provisión alguna por este concepto, al considerar altamente improbable que se deba satisfacer importe alguno por este hecho conforme al criterio de los asesores del Consorcio. De hecho, conforme al informe de los asesores jurídicos, se va a proponer al Consejo de Administración el desistimiento de dicho recurso por lo que no se propone establecer provisión alguna por este concepto.

g) Acontecimientos Posteriores al Cierre de las Cuentas Anuales -

Con fecha 30 de enero de 2020 (BOCM24/02/2020) por la Comisión de Urbanismo de Madrid, ha quedado aprobado definitivamente el proyecto de expropiación de las parcelas de la segunda fase. Una vez aprobada la expropiación el suelo pasa a ser 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 determinan un presupuesto estimado de 18.400.329,76 euros, incluido el 5 por 100 de premio de afección.

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2019 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 2019.



CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019

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 17 de julio de 2020.

Don Carlos Marciel Miranda

05412586L
CARLOS
MARCIEL (R:
Q2801075I)

Firmado digitalmente por 05412586L
CARLOS MARCIEL (R: Q2801075I)
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=Ref:AEAT/AEATO030/PUESTO
1/54576/14022019101801,
serialNumber=IDCES-05412586L,
givenName=CARLOS, sn=MARCIEL
MIRANDA, cn=05412586L CARLOS
MARCIEL (R: Q2801075I),
2.5.4.97=VATES-Q2801075I,
o=CONSORCIO URBANISTICO LEGANES
TECNOLOGICO, c=ES
Fecha: 2020.07.17 12:37:36 +02'00'



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1239914217126946099047**

CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS TECNOLÓGICO

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EN 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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.

Con fecha 6 de noviembre de 2019 tomaron posesión los nuevos miembros del Consejo de Administración quedando con la siguiente constitución:

PRESIDENTE: D. Mariano González Sáez

VICEPRESIDENTE: D. Santiago Llorente Gutiérrez

VOCALES:

En representación de la Comunidad de Madrid:

- D. Raimundo Herraiz Romero.
- D. Juan José de Gracia Gonzalo.
- D. José Luis Sanz Vicente.
- D. Jaime Sánchez Gallego.

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. Juan José Vaquero López

2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y FASES DE EJECUCIÓN

El Consorcio "Leganés Tecnológico" cuenta con una superficie total de 2.804.878 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. Así mismo con fecha 24 de mayo de 2019 se ha elevado a público el contrato privado de compraventa de la parcela T2.1.

Según valoración efectuada sobre las parcelas el importe de las 4 parcelas asciende a 4.821.199,95 €. Se prevé su licitación a lo largo del segundo semestre de 2020 una vez constatada el aumento de demanda y la reactivación de numerosas parcelas en el ámbito que habían quedado sin edificar.

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

Respecto al proyecto de Expropiación y Delimitación con fecha 3 de abril de 2018 se aprobó por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Leganés la declaración de caducidad del expediente anterior y someter el expediente a una nueva información pública. Con fecha 24 de enero de 2019 tras el correspondiente periodo de alegaciones por la Junta de Gobierno Local se aprobó definitivamente la caducidad del expediente y respecto al nuevo expediente tras el periodo de información pública la Junta de Gobierno Local de fecha 26 de marzo de 2019 acordó el traslado del expediente para Aprobación definitiva por la Comunidad de Madrid.

Con fecha 30 de enero de 2020 se ha aprobado 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 conforme al convenio. Una vez aprobada la expropiación, 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 determinan un presupuesto estimado de 18.400.329,76 euros, incluido el 5 por 100 de premio de afección. No obstante más de un 90% del suelo del ámbito se haya convenido por lo que el abono del mismo en su mayor parte será con Suelo Resultante del ámbito del Plan Parcial del Sector 2. Con fecha 1 de julio de 2020 se ha comenzado el proceso de la firma de las actas de expropiación.



4.1.3 Proyecto de Obra de Urbanización

Respecto al Proyecto de Urbanización el Consejo de Administración del Consorcio aprobó la licitación de 26 de noviembre de 2019 se aprobó por el Consejo de Administración la licitación de la Contratación para realizar 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. A fecha del presente informe, el proceso ha finalizado y se encuentra pendiente de elevar por la Mesa de Contratación la propuesta de adjudicación.

4.2 OBRAS

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 de la ocupación del suelo y se apruebe el Proyecto de Urbanización. Respecto al Contrato de Ejecución de Obras suscrito en 2012 conforme a la solicitud del Contratista el Consejo de Administración celebrado el 26 de noviembre de 2019 acordó el desistimiento del mismo. Por parte del contratista ha presentado una reclamación a dicho acuerdo en vía administrativa y que ya ha sido informada por la Abogacía conforme al Convenio Suscrito en la que solicitan el 3-6% del importe del contrato. Conforme al informe de la abogacía se va a proponer el desistimiento de dicho recurso.

Respecto a las **Obras de Conexión con la M-425** con un presupuesto de 8,95 MM el Consejo de Administración del Consorcio celebrado el 26 de noviembre de 2019 aprobó la licitación de la Contratación. A fecha del presente informe, el proceso ha finalizado y se encuentra pendiente de elevar por la Mesa de Contratación la propuesta de adjudicación.

4.3 CONVENIOS SUELO

No se ha firmado ningún convenio adicional durante el ejercicio 2018 por lo que los porcentajes de superficie convenida no han variado.

En Madrid a 9 de julio de 2020

05412586L
CARLOS
MARCIEL (R.
Q28010751)

Director Gerente del Consorcio

