

**INFORME DE AUDITORÍA DE LAS CUENTAS
ANUALES ABREVIADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO 2020 DEL CONSORCIO
URBANÍSTICO LEGANÉS NORTE EN LIQUIDACIÓN**

INFORME DE AUDITORÍA SOBRE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

A los Entes Consorciados y a la Subdirección General de Consorcios Urbanísticos de la Dirección General de Suelo de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS NORTE, en liquidación, que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Consorcio Urbanístico LEGANÉS NORTE en liquidación a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados 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 2.1 de la memoria abreviada) 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.

Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento

Llamamos la atención sobre la Notas 1 y 2.1 de la memoria abreviada adjunta, en la que se informa de que el Consorcio se encuentra en proceso de liquidación, por lo cual sus cuentas no se han formulado en base al principio de gestión continuada, habiéndose procedido a valorar los activos por su valor razonable conforme la Resolución de 18 de octubre de 2013 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

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 abreviadas 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 no existen otros riesgos significativos a comunicar en nuestro informe distintos de los expresados en los párrafos de énfasis siguientes.

Párrafos de énfasis

a)- Llamamos la atención sobre lo expresado en las notas 2.8 y 8 de la memoria adjunta en relación a la provisión que en el presente ejercicio se han procedido a reclasificar al Patrimonio Neto por su importe de 20.417.312,76 €, con objeto de reunir en dicha masa patrimonial la total cifra de inversión satisfecha a los mismos. Esta reclasificación ha motivado la re-expresión en el balance de las cifras del año anterior para favorecer la comparabilidad de las presentes cuentas anuales abreviadas. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

b)- Llamamos la atención sobre lo expresado en las notas 2.8 y 9.2 de la memoria adjunta en relación a la provisión para otras operaciones de tráfico que constaba en el pasivo corriente del balance por venir dotándose cada año con cargo al resultado de cada ejercicio y que en el presente ejercicio se han procedido a imputar al Patrimonio Neto por su importe de 2.565.994,33 €, por considerar que estando ya en liquidación el consorcio no existen costes pendientes que provisionar. Este ajuste ha motivado la re-expresión en el balance de las cifras del año anterior para favorecer la comparabilidad de las presentes cuentas anuales abreviadas. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

c)- Llamamos la atención sobre la cuestión explicada en las Notas 4.2) y 6 de la memoria adjunta en la que se detalla que en el presente ejercicio se ha procedido a la incorporación en el activo corriente del balance, bajo la rúbrica de existencias, el importe de coste estimado correspondiente a las parcelas rústicas propiedad del consorcio que habían sido regularizadas contra patrimonio en años anteriores y que asciende

a 1.353.865,19 €, habiéndose posteriormente deteriorado este valor en 267.140,29 € para ajustar su coste al valor actual estimado de tasación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Otras responsabilidades de información:

A efectos de que sirva para una mejora sustancial de la gestión debemos resaltar el hecho de que el Consejo de Administración del Consorcio acordó el 5 de abril de 2016 iniciar las tareas para la liquidación del Consorcio. Desde esa fecha y hasta el 23 de mayo de 2019 en que se designó un órgano liquidador, las actuaciones tendentes a llevar a cabo la liquidación necesaria para la disolución efectiva del Consorcio han sido escasas.

Madrid a 20 de octubre de 2021

MORISON ACPM AUDITORES, S.L.P.

Fdo.: Isabel Bermúdez Elorrieta

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/21/19105 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España.

CONSORCIO URBANISTICO LEGANÉS NORTE, EN LIQUIDACION

**Estados Financieros
correspondientes al ejercicio terminado el
31 de Diciembre de 2020**



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1037139663696020973412**

El Consorcio Urbanístico "Leganés Norte" está integrado por la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Leganés. C.I.F. G-80636871

El Consorcio Urbanístico LEGANÉS NORTE es el Responsable del tratamiento de los datos personales proporcionados bajo su consentimiento y le informa que estos datos serán tratados de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679 de 27 de abril (GDPR) y la Ley Orgánica 3/2018 de 5 de diciembre (LOPDGDD), con la finalidad de mantener una relación comercial y conservarlos durante no más tiempo del necesario para mantener el fin del tratamiento y cuando ya no sea necesario para tal fin, se suprimirán con medidas de seguridad adecuadas para garantizar la seudonimización de los datos o la destrucción total de los mismos. No se comunicarán los datos a terceros, salvo obligación legal. Asimismo, se informa que puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, portabilidad y supresión de sus datos y los de limitación y oposición a su tratamiento dirigiéndose a CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS NORTE en PLAZA DE LAS CORTES, 4 - 28014 MADRID (Madrid). Email: stu@stumadrid.net y el de reclamación a www.aepd.es

CONSORCIO URBANISTICO LEGANÉS NORTE, EN LIQUIDACION

**Balance de situación abreviado,
Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada,
a 31 de diciembre de 2020
(Expresado en Euros)**



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1037139663696020973412**

El Consorcio Urbanístico "Leganés Norte" está integrado por la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Leganés. C.I.F. G-80636871

El Consorcio Urbanístico LEGANÉS NORTE es el Responsable del tratamiento de los datos personales proporcionados bajo su consentimiento y le informa que estos datos serán tratados de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679 de 27 de abril (GDPR) y la Ley Orgánica 3/2018 de 5 de diciembre (LOPDGDD), con la finalidad de mantener una relación comercial y conservarlos durante no más tiempo del necesario para mantener el fin del tratamiento y cuando ya no sea necesario para tal fin, se suprimirán con medidas de seguridad adecuadas para garantizar la seudonimización de los datos o la destrucción total de los mismos. No se comunicarán los datos a terceros, salvo obligación legal. Asimismo, se informa que puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, portabilidad y supresión de sus datos y los de limitación y oposición a su tratamiento dirigiéndose a CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS NORTE en PLAZA DE LAS CORTES, 4 - 28014 MADRID (Madrid). Email: stu@stumadrid.net y el de reclamación a www.aepd.es



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.stumadrid.org CSV: 10371394636411973412 mediante el siguiente código seguro de verificación:

CONSORCIO URBANISTICO LEGANES NORTE BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020							
ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
ACTIVO NO CORRIENTE		1.826.953,13	1.816.773,04	PATRIMONIO NETO		4.104.770,63	2.537.734,37
<i>Inversiones Inmobiliarias</i>	5	1.826.953,13	1.816.773,04	<i>Fondos Propios</i>		4.104.770,63	2.537.734,37
Inversiones en Terrenos		807.215,50		Patrimonio Consorcio	9.1	300.506,05	300.506,05
Inversiones en Construcciones		1.062.545,97	1.869.761,47	Reservas		22.654.541,08	20.088.546,75
Amortizaciones		(42.808,34)	(52.988,43)	Ajustes Ejercicios Anteriores	9.2	1.483.531,11	2.565.994,33
				Resultado del Ejercicio		83.505,15	
				Dividendo a cuenta		-20.417.312,76	-20.417.312,76
ACTIVO CORRIENTE		2.277.817,50	1.089.789,10	PASIVO CORRIENTE		0,00	368.827,77
<i>Existencias</i>	6	1.086.724,80	0,00	<i>Acreeedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar</i>	8	0,00	368.827,77
Existencias en Terrenos		1.353.865,19		Proveedores			368.827,77
Deterioro		(267.140,39)		Otras deudas con las Administraciones Públicas			
<i>Deudores Comerciales y otras Cuentas a Cobrar</i>	7	374.360,79	316.148,05				
Entes Consorciados							
Deudores varios		365.421,09	309.797,23				
Administraciones Públicas		8.939,70	6.350,82				
<i>Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes</i>		816.731,91	773.641,05				
Tesorería		816.731,91	773.641,05				
TOTAL ACTIVO		4.104.770,63	2.906.562,14	TOTAL PASIVO		4.104.770,63	2.906.562,14

*Las notas 1 a 11 de la Memoria adjunta forman parte integrante de los Estados Financieros del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020

El Consorcio Urbanístico "Leganés Norte" está integrado por la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Leganés. C.I.F. G-80636871

El Consorcio Urbanístico LEGANÉS NORTE es el Responsable del tratamiento de los datos personales proporcionados bajo su consentimiento y le informa que estos datos serán tratados de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679 de 27 de abril (GDPR) y la Ley Orgánica 3/2018 de 5 de diciembre (LOPDGDD), con la finalidad de mantener una relación comercial y conservarlos durante no más tiempo del necesario para mantener el fin del tratamiento y cuando ya no sea necesario para tal fin, se suprimirán con medidas de seguridad adecuadas para garantizar la seudonimización de los datos o la destrucción total de los mismos. No se comunicarán los datos a terceros, salvo obligación legal. Asimismo, se informa que puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, portabilidad y supresión de sus datos y los de limitación y oposición a su tratamiento dirigiéndose a CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS NORTE en PLAZA DE LAS CORTES, 4 - 28014 MADRID (Madrid). Email: stu@stumadrid.net y el de reclamación a www.aepd.es

CONSORCIO URBANISTICO LEGANES NORTE

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(DEBE) / HABER	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
<i>Variación de las Provisiones de Tráfico</i>	11.1		(204.657,02)
Importe Neto de la Cifra de Negocios	11.2	160.436,89	273.289,31
Venta Parcelas		90.026,34	243.810,36
Arrendamientos		70.410,55	29.478,95
Variación Existencias Terrenos		(19.573,60)	(204.657,02)
Variación Parcelas Rústicas		(25.185,17)	243.810,36
Deterioro Parcelas Rústicas		5.611,57	29.478,95
Aprovisionamientos		0,00	0,00
Otros Gastos de Explotación	11.3	(44.773,97)	(55.175,18)
Servicios Exteriores		(38.220,00)	(48.578,94)
Tributos		(6.553,97)	(6.596,24)
Amortización del inmovilizado	11.4	(12.366,17)	(13.247,11)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		83.723,15	210,00
Gastos Financieros	11.5	(218,00)	(210,00)
Deudas con Terceros		(218,00)	(210,00)
RESULTADO FINANCIERO		(218,00)	(210,00)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		83.505,15	0,00
Impuesto sobre Beneficios		0,00	0,00
RESULTADO DEL EJERCICIO		83.505,15	0,00

*Las notas 1 a 11 de la Memoria adjunta forman parte integrante de los Estados Financieros del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1037139663696020973412**

CONSORCIO URBANISTICO LEGANÉS-NORTE, EN LIQUIDACION

**Notas Explicativas a los Estados Financieros
correspondiente al ejercicio terminado
el 31 de Diciembre de 2020
(Expresado en Euros)**



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1037139663696020973412**

El Consorcio Urbanístico "Leganés Norte" está integrado por la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Leganés. C.I.F. G-80636871

El Consorcio Urbanístico LEGANÉS NORTE es el Responsable del tratamiento de los datos personales proporcionados bajo su consentimiento y le informa que estos datos serán tratados de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679 de 27 de abril (GDPR) y la Ley Orgánica 3/2018 de 5 de diciembre (LOPDGDD), con la finalidad de mantener una relación comercial y conservarlos durante no más tiempo del necesario para mantener el fin del tratamiento y cuando ya no sea necesario para tal fin, se suprimirán con medidas de seguridad adecuadas para garantizar la seudonimización de los datos o la destrucción total de los mismos. No se comunicarán los datos a terceros, salvo obligación legal. Asimismo, se informa que puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, portabilidad y supresión de sus datos y los de limitación y oposición a su tratamiento dirigiéndose a CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS NORTE en PLAZA DE LAS CORTES, 4 - 28014 MADRID (Madrid). Email: stu@stumadrid.net y el de reclamación a www.aepd.es

NOTA 1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

El Consorcio Urbanístico Leganés-Norte, en Liquidación en adelante el Consorcio, se constituyó el 20 de enero de 1993 por la Comunidad de Madrid, a través de la Consejería de Política Territorial, y por el Ayuntamiento de Leganés.

La finalidad del Consorcio consiste en la realización de cuantas actuaciones sean necesarias (urbanísticas, de planificación y programación, de gestión y desarrollo y, en general, todas las actividades necesarias para la preparación de suelo urbanizado y para su disposición y venta a terceros) a fin de dar cumplimiento al Programa de Actuación Urbanística Leganés-Norte, posteriormente ampliado al denominado Campo de Tiro de Leganés.

El Consorcio gestionará las prestaciones de suelo, obra y servicios que se comprometan y su régimen económico se basa en las aportaciones de los entes consorciados en inversión y mantenimiento, y en los recursos que pueda obtener de su actividad, principalmente venta de suelo urbanizado. El Consorcio es el beneficiario de las expropiaciones de los terrenos afectados por el citado Programa de Actuación Urbanística.

Si bien el Consorcio se constituyó por tiempo indefinido, una de las causas de su extinción es el cumplimiento del objeto y la finalidad del mismo. El proyecto de actuación urbanística para el que fue constituido el Consorcio culminó en el ejercicio 1999, registrándose al cierre del ejercicio 2000 los ingresos por ventas junto con sus correspondientes costes, de forma que la cuenta de pérdidas y ganancias a dicha fecha recogía el resultado de dicha actuación urbanística.

Una vez cumplido su objeto social, la actividad del Consorcio se ha centrado en la gestión de los activos y en las acciones necesarias para liquidar sus deudas.

En Consejo de Administración celebrado en fecha 13 de diciembre de 2012 se acordó el proceso de disolución del Consorcio revocando los poderes al antiguo Consejo de Administración y nombrando un nuevo Consejo elevado a escritura pública con fecha 22 de febrero de 2013. Sin embargo, en Consejo de Administración de 2 de diciembre de 2013 se acordó dejar sin efecto el cese de actividad y disolución del Consorcio, adoptados ambos acuerdos por el Consejo en su sesión de 13 de diciembre de 2012, considerándose que la referida disolución del Consorcio no se ha consumado y que, por tanto, es viable dejar sin efectos la misma.

Por último, con fecha 5 de abril de 2016 el Consejo de Administración acordó aprobar el cese de actividad del Consorcio, así como su disolución y llevar a cabo las actividades precisas para su efectiva liquidación.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1. Marco Normativo de Información Financiera aplicable al Consorcio

Los Estados Financieros, se han preparado a partir de los registros contables del Consorcio Urbanístico Leganés Norte, en liquidación y se presentan de acuerdo con la legislación vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad, así como, tal y como se indica en la nota (4) siguiente, con las disposiciones particulares contenidas en la Resolución de 18 de octubre de 2013 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, con objeto de mostrar la imagen fiel de las operaciones tendentes a realizar el activo, cancelar las deudas y, en su caso, repartir el patrimonio neto resultante.



2.2. Imagen fiel

Los Estados Financieros adjuntos han sido obtenidos de los registros contables del Consorcio, y se presentan de acuerdo con el Marco Normativo de Información Financiera que resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo del Consorcio.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

2.3. Principios contables no obligatorios aplicados

Con el objeto de que las cuentas muestren la imagen fiel, no ha sido necesario aplicar principios contables no obligatorios.

2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de los Estados Financieros 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 los Estados Financieros.

a) Estimaciones contables relevantes e hipótesis:

- Evaluación de posibles pérdidas por deterioro de las Inversiones Inmobiliarias y de las existencias de terrenos. Se registra una corrección valorativa por deterioro de valor cuando el valor actual de mercado es inferior al valor en libros. Para las inversiones inmobiliarias en rentabilidad se calcula por el importe de los flujos de efectivo futuros estimados son menores que el valor en libros. La tasa de descuento aplicada en el momento de reconocimiento inicial considera el tipo de interés efectivo que se considera más adecuado a la naturaleza del activo y respecto a la cual se disponga de información fiable en los mercados financieros. Los flujos de caja futuros se prevén en función de las condiciones de mercado y la vida útil de las Inversiones Inmobiliarias.
- La corrección valorativa por insolvencias de clientes y deudores implica la revisión de saldos individuales en base al conocimiento de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado.
- El Consorcio realiza una estimación de los intereses devengados de los préstamos con entidades de crédito y empresas del grupo, en base a los tipos de interés de mercado, y sus diferenciales correspondientes.

b) Juicios relevantes en la aplicación de políticas contables:

En la nota de Normas de registro y valoración o en otras notas se describen, en su caso, los juicios efectuados por la Dirección del Consorcio en la identificación y selección de los criterios aplicados en la valoración y clasificación de las principales magnitudes que se muestran en los Estados Financieros del Consorcio.

Cambios de estimación:

A pesar de que las estimaciones realizadas por la Dirección del Consorcio se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2020 es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en Estados Financieros de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

A la fecha de cierre del ejercicio no existen incertidumbre ni riesgos importantes que puedan suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos del Consorcio en el ejercicio siguiente.



2.5. Comparación de la información

Los Estados Financieros presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, y de la nota explicativa a los estados financieros abreviada, además de las cifras del ejercicio 2020, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de los Estados Financieros del ejercicio 2019, y en este sentido se han re expresado los epígrafes del Balance del 2019, tal y como se describe en el apartado 2.8. Los Estados Financieros de ambos ejercicios han sido formuladas considerando que el principio de empresa en funcionamiento no resulta de aplicación, dadas las circunstancias de liquidación descritas en la nota 1.

2.6. Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto, ciertos epígrafes se presentan de forma agrupada, presentándose los análisis requeridos en las notas explicativas correspondientes a los estados financieros.

2.7. Elementos recogidos en varias partidas

No hay elementos patrimoniales que estén registrados en dos o más partidas del balance.

2.8. Cambios en criterios contables

En el presente ejercicio se ha procedido a reclasificar las entregas a cuenta pendientes por parte de los entes consorciados que hasta 31-12-2019, figuraban en el activo a corto plazo del balance, para ser recogidas dentro de los fondos propios, que es la masa patrimonial que se entiende ha de reunir la Inversión de los Entes Consorciados.

También se ha procedido a reclasificar la provisión acumulada registrada en años anteriores en el pasivo corriente, por considerar que no corresponde su dotación.

Estas reclasificaciones contables no suponen una corrección de error, dado que ambos epígrafes se encontraban en las cuentas de 2019 y en años anteriores desglosado y explicado de forma conveniente en la memoria de los Estados Financieros.

Como quiera que en los Estados Financieros de 2019 estas entregas pendientes se encontraban incluidas en el activo corriente del Balance, en vez de en los Fondos Propios, a efectos de los presentes Estados Financieros de 2020 se han re expresado las partidas correspondientes del Balance comparativo de 2019, para favorecer la comparabilidad de las cuentas, ocurriendo de igual forma con la provisión acumulada.

DETALLE DE LA RE EXPRESION DE LAS CUENTAS DE 2019 EN 2020	ACTIVO CORRIENTE	FONDOS PROPIOS	PASIVO CORRIENTE
Total partida en las cuentas de 2019	21.507.101,86	20.389.052,80	2.934.822,10
Cancelación de provisiones		2.565.994,33	(2.565.994,33)
Total partida de 2019 como dato comparativo en las cuentas de 2020	(20.417.312,76)	(20.417.312,76)	
DIFERENCIA	1.089.789,10	2.537.734,37	368.827,77



2.9. Corrección de errores

En el presente ejercicio se han activado por su valor estimado de coste, unas parcelas rústicas que pertenecen al consorcio como consecuencia del proceso urbanizador llevado a cabo.

En el presente ejercicio se ha procedido a desglosar el valor del terreno del de la construcción de las inversiones inmobiliarias, ajustando las amortizaciones dotadas en años anteriores.

NOTA 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio es la siguiente:

Base de reparto	83.505,15
A compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores	83.505,15
TOTAL DISTRIBUIDO	83.505,15

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los Estados Financieros adjuntos han sido formulados de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación señaladas en el Plan General de Contabilidad vigente.

Los principios contables y normas de valoración más significativos aplicados en la preparación de los Estados Financieros son los que se describen a continuación:

4.1. Inversiones Inmobiliarias

Sobre el valor de las 25 viviendas que componen las inversiones inmobiliarias, se ha desglosado el coste asociado al terreno del de la construcción a partir del IBI del ejercicio 2020. Estas 25 viviendas son las que se han revertido al Consorcio y que se encuentran en gestión de arrendamiento por parte de LARCOVI y por ello se ha procedido a recalcular las amortizaciones sobre el valor de construcción (Nota 5), registrándose el importe correspondiente al ejercicio 2020 en la cuenta de resultados, y el ajuste de ejercicios anteriores a Reservas. El porcentaje de amortización es el 2%.

El resto de inversiones inmobiliarias no están sujetas a amortización al no haber revertido al Consorcio, son 18 viviendas que se mantiene la cesión de uso a favor de LLOGATALIA y que no revertirán al Consorcio hasta 19-11-2024.

4.2. Existencias

El Consorcio es titular de suelo rústico adquirido en su día para la ejecución de sistemas generales adscritos al PAU LEGANES NORTE:

La valoración del precio de estos suelos es la misma que en su día se estableció para el resto de los suelos adquiridos por expropiación, ponderado por los convenios suscritos en cada caso por el Consorcio.

4.3. Préstamos y partidas a cobrar

Esta categoría incluye préstamos por operaciones comerciales y préstamos por operaciones no comerciales.

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros que se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" a entes consorciados en el balance.



Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. Los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontando al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.4. Pasivos Financieros

Débitos y partidas a pagar

Los débitos y partidas a pagar incluyen débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo.

Los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

4.5. Impuesto sobre sociedades

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.



4.6. Ingresos y gastos

Los gastos y los ingresos se registran por el principio del devengo, estableciéndose una correlación entre ambos.

El Consorcio reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir al Consorcio.

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo.

NOTA 5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

La totalidad de este epígrafe se corresponde con viviendas adquiridas como contraprestación y en pago parcial de parcelas previamente adjudicadas por el Consorcio para la promoción de viviendas en alquiler. Dichas viviendas están destinadas a su arrendamiento y los alquileres que se perciban hasta el año 2015, para 15 viviendas, hasta el 2020 para 10 viviendas y hasta el 2022 para los 18 restantes, serán propiedad de una sociedad promotora ajena al Consorcio. Por consiguiente, el Consorcio no disfrutará del pleno dominio de las referidas viviendas hasta los años indicados, salvo que se produzca algún incumplimiento en las condiciones del contrato firmado entre la promotora y el Consorcio. Las viviendas deben revertir al Consorcio en perfecto estado de uso. Las 15 viviendas del 2015 y las 10 del 2020, ya han sido revertidas al Consorcio. (Nota 11.2)

Dichas viviendas se encuentran gravadas con una hipoteca en garantía del préstamo recibido por la sociedad promotora para financiar la construcción.

El detalle de este capítulo referente a bienes afectos directamente a la explotación es el siguiente:

Coste	Saldos al 31/12/2019	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldos al 31/12/2020
Inversiones en Terrenos				807.215,50	807.215,50
Inversiones en construcciones	1.869.761,47			(807.215,50)	1.062.545,97
Total coste	1.869.761,47	0,00	0,00	0,00	1.869.761,47
Amortización	Saldos al 31/12/2019	Dotación	Bajas	Trasposos	Saldos al 31/12/2020
Amortización del inmovilizado	(52.988,43)	(12.366,17)	22.546,26		(42.808,34)
Total amortización	(52.988,43)	(12.366,17)	22.546,26	0,00	(42.808,34)
INVERSIONES INMOBILIARIAS NETO	1.816.773,04	(12.366,17)	22.546,26	0,00	1.826.953,13

La totalidad de estas inversiones se encuentran situadas en el territorio español. Sólo son objeto de amortización las 25 viviendas que ya han revertido al consorcio.

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro significativas para ninguna inversión inmobiliaria individual.



NOTA 6. EXISTENCIAS

Las existencias, activadas en el presente ejercicio, se corresponden a suelos rústicos adquiridos en su día para la ejecución de sistemas generales adscritos al PAU LEGANES NORTE, valorados al igual que el resto de los suelos adquiridos por expropiación, ponderado por los convenios suscritos en cada caso por el Consorcio.

Concepto	Saldos al	Saldos al
	31/12/2019	31/12/2020
Existencias		1.353.865,19
Deterioro		(267.140,39)
Total Existencias	0,00	1.086.724,80

Estas parcelas, que han sido activadas en el ejercicio por su valor de coste estimado, han sido deterioradas para ajustar su valor al de la tasación más cercana disponible de los mismos.

NOTA 7. ACTIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de instrumentos financieros, es el siguiente:

7.1. Categorías de activos financieros

Los activos financieros son clasificados a efectos de su valoración como "Préstamos y partidas a cobrar". El epígrafe "Deudores Comerciales y otras Cuentas a Cobrar" de los ejercicios 2020 y 2019, es el siguiente:

Concepto	Saldos al	Saldos al
	31/12/2019	31/12/2020
Deudores varios	309.797,23	365.421,09
Administraciones Públicas	6.350,82	8.939,70
Deudores Comerciales y otras Cuentas a Cobrar	316.148,05	374.360,79

En el saldo de deudores varios de proveedores se incluyen 295.010,54 euros, por la factura emitida por el Consorcio Leganés Norte, por la cesión de la Parcela 7. B4 del Polígono del Campo de Tiro al Consorcio Urbanístico "La Fortuna" para el pago del justiprecio al INSTITUTO SAN JOSE, de la Finca 189 por este último.



NOTA 8. PASIVOS FINANCIEROS

La totalidad de los pasivos financieros son clasificados a efectos de su valoración como “Débitos y partidas a pagar”, siendo el desglose de los mismos el siguiente:

Concepto	Saldos al 31/12/2019	Saldos al 31/12/2020
Proveedores	368.827,77	
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Acreeedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar	368.827,77	0,00

En el presente ejercicio se ha procedido a cancelar contra cuenta de patrimonio neto las retenciones de obra por considerar que ya no constituyen un pasivo exigible real.

A 31 de diciembre de 2020 la información sobre el período medio de pago a proveedores, “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio, se muestra a continuación:

A 31 de diciembre de 2020 la información sobre el periodo medio de pago a proveedores, "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio, se muestra a continuación en euros:

	2020	2019
	Días	Días
Periodo medio pago proveedores	18	89

Durante el ejercicio 2000 el Consorcio constituyó una “Provisión para Operaciones de Tráfico” para reflejar los costes pendientes de incurrir que le permitiera recoger el resultado de la actuación urbanística del Consorcio una vez ésta se encontraba sustancialmente terminada, así como los previsibles gastos de liquidación del mismo.

Provisiones para operaciones de tráfico	Gastos de Liquidación	Dotaciones	Saldos al 31/12/2019
Saldo A31/12/2018	2.361.096,98		2.361.096,98
Aplicación gastos	(68.632,29)		(68.632,29)
Aplicación ingresos		273.529,64	273.529,64
Total coste	2.361.096,98	(68.632,29)	2.565.994,33

En el ejercicio 2020, se procede a reclasificar el saldo de esta cuenta del ejercicio 2019, 2.565.994.33 euros y aplicarlo a Patrimonio Neto y se ha re expresado la cifra de 2019 en las cuentas de 2020 para favorecer la comparabilidad de las mismas



NOTA 9. FONDOS PROPIOS

9.1. Fondo Operativo

De acuerdo con los Estatutos, la aportación de fondos al Consorcio por parte de los entes consorciados asciende a 300.506,05 euros, distribuidos según se indica a continuación:

Concepto	Importe €
Comunidad Autónoma Madrid (60%)	180.303,63
Ayuntamiento de Leganés (40%)	120.202,42
Fondos Propios	300.506,05

Esta aportación inicial fue acordada por el Consejo de Administración de 29 de marzo de 1993.

9.2. Remanente

El detalle de los fondos propios del Consorcio a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Euros	Saldo Inicial	Adiciones	Distribución	Saldo Final
Fondo Operativo	300.506,05			300.506,05
Reservas	20.088.546,75		2.565.994,33	22.654.541,08
Ajustes Ejercicios Anteriores	2.565.994,33	1.483.531,11	(2.565.994,33)	1.483.531,11
Resultado ejercicio en curso			83.505,15	83.505,15
Reintegros a entes Consorciados	(20.417.312,76)			(20.417.312,76)
TOTALES	2.537.734,37	1.483.531,11	83.505,15	4.104.770,63

Las Reservas han aumentado por importe de 1.483.531,11 euros por: la activación de las parcelas propiedad del Consorcio por importe de 1.106.298,40 euros, recalcuro de la amortización de inversiones inmobiliarias en construcciones, por importe de 22.546,26 euros, así como el saldo existente en concepto de retenciones practicadas a diversas empresas constructoras en el desarrollo de las obras ejecutadas por el Consorcio, una vez descontado el importe ejecutado de control de calidad, por importe de 354.386,45 euros.

NOTA 10. SITUACION FISCAL

El Consorcio tiene abiertos a inspección fiscal los últimos cuatro ejercicios por todos los impuestos que le son de aplicación. Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales, pudiendo producirse modificaciones como consecuencia de las posibles diferentes interpretaciones de la normativa fiscal vigente en cada momento. Sin embargo, no se espera que se devenguen pasivos adicionales de consideración como consecuencia de la inspección de los ejercicios.

La base imponible de los ejercicios 2020 y 2019 coincide con el resultado contable.



NOTA 11. INGRESOS Y GASTOS

11.1. Variación de las Provisiones de Tráfico

Concepto	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Aplicación gastos		(68.632,29)
Aplicación ingresos		273.289,31
Total aplicación provisiones de Tráfico	0,00	(204.657,02)

11.2. Importe neto de la cifra de negocios

Concepto	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Venta parcelas	90.026,34	243.810,36
Arrendamientos (Nota 5)	70.410,55	29.478,95
Total importe neto de la cifra de negocios	160.436,89	273.289,31

El importe de 90.026,34, corresponde al Acta de Ocupación y Pago de justiprecio por la Finca 110 del Plan Parcial Sector 2/Centro del Plan de Sectorización de la "Autovía de Toledo Norte"

11.3. Otros gastos de explotación:

Concepto	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Servicios Exteriores	38.220,00	48.578,94
Tributos	6.553,97	6.596,24
Total otros gastos de explotación	44.773,97	55.175,18

11.4. Amortización de Inmovilizado:

Concepto	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Amortización del inmovilizado	12.366,17	13.247,11
Total amortización del inmovilizado	12.366,17	13.247,11

11.5. Gastos Financieros:

Concepto	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Comisiones bancarias	218,00	210,00
Total ingresos financieros	218,00	210,00



NOTA 12. OTRA INFORMACIÓN

12.1. Estructura del personal

El Consorcio no cuenta con personal propio.

12.2. Retribuciones y otras prestaciones a los administradores

En el presente ejercicio no se ha devengado remuneración alguna a favor de los administradores, en función de su cargo.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto de los antiguos y actuales administradores.

No se han concedido anticipos ni créditos al conjunto de miembros del órgano de administración.

12.3. Información sobre medioambiente

El Consorcio ha cumplido desde el inicio del proyecto con todos los condicionados ambientales establecidos en la normativa vigente.

12.4. Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero

El Consorcio no tiene asignados derechos de emisión de gases de efecto invernadero, ni ha incurrido en gastos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

12.5. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio no se han producido acontecimientos que por su relevancia afecten a la situación económica patrimonial de la Consorcio.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1037139663696020973412**

Estados Financieros del ejercicio económico
terminado el 31 de diciembre de 2020

Quedan formuladas los presentes Estados financieros, por las notas explicativas a los estados financieros, el balance abreviado y la cuenta de resultados abreviados del Consorcio Urbanístico Leganés Norte, correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020, por el Titular del Órgano de Liquidación, en Madrid, a la fecha de firma

El Titular del Órgano de Liquidación,
Director General de Suelo

Fdo.: Juan Jose de Gracia Gonzalo



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1037139663696020973412**