



**INFORME DE AUDITORÍA DE LAS CUENTAS
ANUALES ABREVIADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO 2019 DEL CONSORCIO
URBANÍSTICO RIVAS
DE RIVAS VACIAMADRID
EN LIQUIDACIÓN**

INFORME DE AUDITORÍA SOBRE LAS CUENTAS ANUALES EMITIDO POR LA INTERVENCIÓN GENERAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

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

La Intervención General de la Comunidad de Madrid (IGCM) que 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 Rivas de Rivas-Vaciamadrid” en liquidación que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2019, 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 Rivas de Rivas-Vaciamadrid en liquidación a 31 de diciembre de 2019, 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.a) 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 2.b) de la memoria abreviada adjunta, en la que se informa de que el Consorcio acordó el 16 de abril de 2016 el cese de actividad y disolución y se encuentra en proceso de liquidación. Por ello sus cuentas anuales no se han formulado en base al principio de gestión continuada, habiéndose procedido a valorar los activos por su valor de liquidación. 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 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 cuestiones clave de la auditoría que comunicar en nuestro informe distintas de las expresadas en los párrafos de énfasis siguientes.

Párrafos de énfasis

- i. Como consecuencia del ya mencionado acuerdo de disolución adoptado por el Consorcio, es necesario resaltar lo indicado en la nota 11 de la memoria adjunta, en la que se detalla que, los terrenos que figuran en existencias y que fueron recibidos por el Consorcio como aportación fiduciaria realizada por la Comunidad de Madrid, tendrían que ser revertidos al cedente al no haberse producido el negocio que originó la fiducia, como parte de las tareas de liquidación. Sin embargo a la fecha de formulación de las cuentas anuales adjuntas no hay acuerdo entre el Consorcio, la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid sobre los términos en que esta reversión ha de llevarse a cabo, razón por la cual la liquidación del consorcio esta paralizada. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

- ii. Igualmente se hace necesario llamar la atención sobre el valor por el que figuran registrados los terrenos dentro del activo del balance, que asciende a 69.948,524,20 euros y que se componen de 61.149.271,51 € correspondientes al valor de tasación y gastos de cesión del terreno en el momento que la Comunidad de Madrid efectuó su aportación fiduciaria en noviembre de 2009, más los costes adicionales incurridos desde entonces y que ascienden a 8.799.312,69 tal cual se explica en la nota 11 de la memoria de las cuentas anuales . No se dispone de ningún valor actualizado de tasación en relación con este terreno y al no haberse realizado el desarrollo previsto sobre el mismo, conforme establece la Ley del Suelo ha de otorgársele la consideración de suelo rural, por lo que su valoración vendría dada por el valor catastral que asciende en la actualidad a 9.358.392,19 €. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

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, SLP 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 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 gestión ha tenido en consideración la situación de liquidación en que se encuentra el Consorcio desde que se adoptó el acuerdo de disolverlo en el año 2016, y con ello 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 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:

Advertimos del incumplimiento legal que supone el hecho de que en este Consorcio no se hayan aprobado a fecha actual las cuentas anuales formuladas de los años 2017 y 2018 anteriores y que la última reunión del Consejo de Administración que consta es de fecha 10 de julio de 2018..

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 16 de abril de 2016 disolver y cesar la actividad del Consorcio. Desde esa fecha y hasta el momento actual las actuaciones tendentes a llevar a cabo la liquidación necesaria para la disolución efectiva del Consorcio han sido prácticamente nulas, al no existir acuerdo entre los Entes Consorciados acerca de la forma en llevarla a cabo.

Madrid a 25 de junio de 2020

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

POR LA INTERVENCIÓN GENERAL
DE LA COMUNIDAD DE MADRID

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 01/20/12037 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España.

Cuentas Anuales Abreviadas del Consorcio Urbanístico "Rivas de Vaciamadrid" en Liquidación Ejercicio 2019



ÍNDICE MEMORIA

1. Constitución, Actividad y Régimen Legal del Consorcio.
2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales.
3. Distribución de resultados.
4. Normas de registro y valoración.
5. Activos financieros.
6. Pasivos financieros.
7. Aplazamientos de pago a proveedores.
8. Riesgo procedente de Instrumentos Financieros.
9. Periodificaciones a corto plazo.
10. Fondos Propios.
11. Existencias.
12. Situación fiscal.
13. Ingresos y gastos.
14. Provisiones y contingencias.
15. Información sobre medio ambiente.
16. Subvenciones, donaciones y legados.
17. Hechos posteriores al cierre.
18. Operaciones con partes vinculadas.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1258500593679807569442**

Consorcio Urbanístico Rivas de Rivas - Vaciamadrid en liquidación

Balances Abreviados correspondientes al 31 de diciembre de 2019 y de 2018

(Expresados en euros)

ACTIVO	NOTAS	31/12/2019	31/12/2018
B) ACTIVO CORRIENTE		72.830.855,01	72.829.507,60
I. Existencias	11	69.948.584,20	69.839.975,65
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		9.440,87	75.266,29
3. Otros deudores	12	9.440,87	75.266,29
IV. Inversiones financieras a corto plazo	5	2.149.057,17	2.148.800,94
V. Periodificaciones a corto plazo	9	4.573,81	4.573,81
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5	719.198,96	760.890,91
TOTAL ACTIVO		72.830.855,01	72.829.507,60

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTA	31/12/2019	31/12/2018
A) PATRIMONIO NETO		70.710.193,46	70.708.846,05
A.1) Fondos propios		9.744.369,76	9.743.022,35
I. Fondo Social		5.268.960,54	5.268.960,54
1.Fondo Social	10	5.268.960,54	5.268.960,54
III. Reservas	10	6.969.231,81	6.969.231,81
V. Resultados de ejercicios anteriores	10	4.830,00	-107.387,29
VII. Resultado de ejercicio		1.347,41	112.217,29
VIII. Reintegros Entes Consorciados		-2.500.000,00	-2.500.000,00
A.3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	16	60.965.823,70	60.965.823,70
B) PASIVO NO CORRIENTE		152.873,18	152.873,18
IV. Pasivos por impuesto diferido	12	152.873,18	152.873,18
C) PASIVO CORRIENTE		1.967.788,37	1.967.788,37
II. Provisiones a corto plazo	14	427.017,21	427.017,21
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.540.771,16	1.540.771,16
1.b. Proveedores a corto plazo	6	1.540.771,16	1.540.771,16
2. Otros acreedores	6,12	0,00	0,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		72.830.855,01	72.829.507,60

Las cuentas anuales Abreviadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estas cuentas de Pérdidas y Ganancias Abreviadas, los Balances Abreviados, el Estado Abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto de la Sociedad, la Memoria Abreviada adjunta que consta de 20 páginas y el Informe de Gestión que consta de 2 páginas.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 125850593679807569442

Consorcio Urbanístico Rivas de Rivas - Vaciamadrid en liquidación

Cuentas de pérdidas y ganancias abreviadas correspondientes a los ejercicios 2019 y 2018
cifras expresadas en euros

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	NOTAS	31/12/2019	31/12/2018
1. Importe neto de la cifra de negocios			
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	13	108.608,55	122.327,71
4. Aprovisionamientos	13		-731.529,58
7. Otros gastos de explotación	13	-108.608,55	609.201,87
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN			
14. Ingresos financieros	13	1.091,18	122.794,26
15. Gastos financieros	13		
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	13	256,23	-10.576,97
B) RESULTADO FINANCIERO		1.347,71	112.217,29
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.347,71	112.217,29
20. Impuestos sobre beneficios	12		
D) RESULTADO DEL EJERCICIO		1.347,41	112.217,29

Las cuentas anuales Abreviadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estas cuentas de Pérdidas y Ganancias Abreviadas, los Balances Abreviados, el Estado Abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto de la Sociedad, la Memoria Abreviada adjunta que consta de 20 páginas y el Informe de Gestión que consta de 2 páginas.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1258500593679807569442**

MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO 2019

NOTA 1. CONSTITUCIÓN, ACTIVIDAD Y RÉGIMEN LEGAL DE LA SOCIEDAD

a) Constitución y Domicilio Social

CONSORCIO URBANÍSTICO "RIVAS" DE RIVAS - VACIAMADRID (en adelante "el Consorcio"), fue constituido en Madrid el 26 de mayo de 1995. Su domicilio actual se encuentra en calle Alcalá, 16 (Madrid).

b) Actividad

Su actividad consiste en el desarrollo, gestión y ejecución de los terrenos situados en el ámbito de la Revisión del Plan General de Ordenación urbana, en concreto los ámbitos señalados como A1, A2 y A3 del Plan General de "Rivas" de Rivas-Vaciamadrid, calificados como suelo urbanizable no programado, así como cualquier otra actividad relacionada con el mencionado objeto social.

El ejercicio social comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año. En el resto de Notas de esta Memoria, cada vez que se haga referencia al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, se indicará para simplificar "ejercicio 2019".

c) Régimen Legal

El Consorcio se regirá por sus estatutos sociales, por la legislación urbanística y medioambiental aplicable en cuanto al régimen de su actividad, por la legislación sobre régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común y demás normas aplicables al conjunto de Administraciones públicas, y por la legislación civil y mercantil en cada caso aplicable.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Marco Normativo de información financiera aplicable

Estas Cuentas Anuales abreviadas se han formulado por el Presidente del Consejo de Administración de acuerdo con el Marco Normativo de Información Financiera aplicable al Consorcio, que es el establecido en:

- Código de Comercio y restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus Adaptaciones Sectoriales.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa española que resulte de aplicación.

b) Imagen Fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2019 han sido obtenidas a partir de los registros contables del Consorcio y se han formulado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, aplicando las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Consorcio.



Además, las Cuentas Anuales del ejercicio 2019 han sido formuladas por el Presidente del Consejo de Administración a partir de los registros contables del Consorcio a 31 de diciembre de 2019 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Consorcio, salvo el principio de empresa en funcionamiento ya que en el consejo celebrado el 14 de abril de 2016, el Consorcio acordó el cese de actividad y la disolución del consorcio.

A fecha de formulación se considera que la Normativa a la que nos referíamos en el párrafo anterior es a su vez válida para la determinación de la imagen fiel de las operaciones tendentes a realizar el activo, cancelar las deudas y, en su caso, repartir el patrimonio neto resultante ya que desde un punto de vista estrictamente contable, en base a la Norma Primera de la Resolución del ICAC de 18 de octubre de 2013, por el que se aprueba el Marco de Información Financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, los activos y pasivos han sido valorados a su mejor valor razonable teniendo en cuenta las circunstancias actuales de la liquidación.

En este sentido, los criterios de valoración contenidos en dicha norma son los que se han aplicado en las presentes cuentas.

Siguiendo el consorcio este marco de información financiera, la valoración de los elementos patrimoniales está dirigida a mostrar la imagen fiel de las operaciones tendentes a realizar el activo, cancelar las deudas y, en su caso, repartir el patrimonio resultante entre los Entes Consorciados.

Sin embargo, se hace constar que el activo más importante que reflejan las cuentas en existencias recoge la cesión por parte de la Comunidad de Madrid de suelo para urbanizar, según lo dispuesto en la escritura de transmisión fiduciaria de fecha 30 de Noviembre de 2009.

Como resultado de las operaciones de liquidación y derivado de que la cesión a la que se ha hecho referencia anteriormente se materializó como una transmisión fiduciaria sujeta al desarrollo de los terrenos transmitidos de acuerdo a los fines estatutarios del consorcio, podría concluirse que las condiciones de la transmisión no se materializaron y que procedería por tanto revertir el terreno al cedente original, la Comunidad de Madrid.

Esta "retrocesión" implicaría una deducción, a practicar en el ejercicio en que se lleve a cabo, de las existencias contabilizadas a cierre de ejercicio por importe de 60.965.823,70 €, así como una disminución en el patrimonio neto de 60.965.823,70 euros. No obstante, a fecha de formulación, no hay acuerdo entre el consorcio y la Comunidad de Madrid en los términos en que esta retrocesión se lleve a cabo. En particular, el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid ha expresado incluso su disconformidad con la liquidación en sí misma y su opinión de que en caso de disolución los terrenos no deben retrotraerse per sé a la Comunidad de Madrid.

Para ayuda a resolver estas discrepancias, el Consorcio pretende la contratación de asesores externos que emitan informe jurídico y económico sobre el particular.

c) Principios contables aplicados

Las cuentas anuales abreviadas adjuntas se han formulado aplicando los principios contables establecidos en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad y la Resolución del ICAC de 18 de octubre de 2013, por el que se aprueba el Marco de Información Financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento

d) Moneda de presentación

De acuerdo con la normativa legal vigente en materia contable, las cuentas anuales abreviadas se presentan expresadas en euros.



e) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En consejo celebrado el 14 de abril de 2.016, el Consorcio acordó el cese de actividad y la disolución del consorcio, por lo que a fecha de formulación de cuentas el consorcio se encuentra en el período de liquidación.

Se hace constar que el activo más importante que reflejan las cuentas en existencias recoge la cesión por parte de la Comunidad de Madrid de suelo para urbanizar, según lo dispuesto en la escritura de transmisión fiduciaria de fecha 30 de Noviembre de 2009.

Como resultado de las operaciones de liquidación y derivado de que la cesión a la que se ha hecho referencia anteriormente se materializó como una transmisión fiduciaria sujeta al desarrollo de los terrenos transmitidos de acuerdo a los fines estatutarios del consorcio, podría concluirse que las condiciones de la transmisión no se materializaron y que procedería por tanto revertir el terreno al cedente original, la Comunidad de Madrid.

Esta "retrocesión" implicaría una deducción, a practicar en el ejercicio en que se lleve a cabo, de las existencias contabilizadas a cierre de ejercicio por importe de 60 . 9 65 . 8 23 , 7 0 €, así como una disminución en el patrimonio neto de 60.965.823,70 euros. No obstante, a fecha de formulación, no hay acuerdo entre el consorcio y la Comunidad de Madrid en los términos en que esta retrocesión se lleve a cabo.

En particular, el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid ha expresado incluso su disconformidad con la liquidación en sí misma, su preferencia en que el Consorcio continúe con el desarrollo de su objeto social acomodando los tiempos del mismo a las dotaciones de infraestructuras del Ayuntamiento, especialmente las relacionadas con la movilidad, y su opinión de que en caso de disolución los terrenos no deben retrotraerse ni revertir a la Comunidad de Madrid. Esta discrepancia de fondo entre los entes consorciados está motivando un retraso continuo en la liquidación del Consorcio.

Para ayudar a resolver estas discrepancias, el Consorcio pretende la contratación de asesores externos que emitan informe jurídico y económico sobre el particular.

f) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, el Presidente del Consejo de Administración presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance de Situación, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, además de las cifras del ejercicio 2019 las correspondientes al ejercicio anterior. Las partidas de ambos ejercicios son comparables y homogéneas.

g) Cambios en criterios contables

No se han producido cambios en criterios contables en el presente ejercicio.

h) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del Balance de Situación, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y del Estado Abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto, dichos estados se presentan de forma agrupada, presentándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la Memoria Abreviada.

i) Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizadas

La información contenida en estas Cuentas anuales abreviadas es responsabilidad del Presidente del Consejo de Administración del Consorcio

j) Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Estado de Flujos de Efectivo

De acuerdo con la legislación mercantil vigente, el Consorcio presenta Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria abreviados. En consecuencia, no es necesario presentar el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, ni el A) ni el B), ni tampoco el Estado de Flujos de Efectivo.



Cuentas Anuales Abreviadas del Consorcio Urbanístico "Rivas de Vaciamadrid" en Liquidación Ejercicio 2019

NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

Las propuestas de distribución del resultado de los ejercicios 2019 y 2018, formuladas por el Presidente del Consejo de Administración, son las que se muestran a continuación, en euros:

Base de Reparto	2019	2018
Resultado del Ejercicio	1.347,41	112.217,29

Distribución a:	2019	2018
Compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores		107.387,29
Remanente	1.347,41	4.830,00
Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores		

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por el Consorcio en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio 2019, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Instrumentos financieros

El Consorcio determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial y, cuando está permitido y es apropiado, se reevalúa dicha clasificación en cada cierre del balance.

Los instrumentos financieros utilizados por el Consorcio, a efectos de su valoración, se clasifican en:

1. Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar.
2. Activos y pasivos financieros mantenidos para negociar.
3. Otros activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, correspondientes a efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se clasifican:

- a) Créditos por operaciones comerciales: activos financieros originados por la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, y que no se negocian en un mercado activo. No incluyen aquellos activos financieros para los cuales el Consorcio pueda no recuperar sustancialmente toda la inversión inicial, por circunstancias diferentes al deterioro crediticio. Estos últimos se clasifican como disponibles para la venta.

Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se clasifican:



Cuentas Anuales Abreviadas del Consorcio Urbanístico "Rivas de Vaciamadrid" en Liquidación Ejercicio 2019

- a) Débitos por operaciones comerciales: pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial.

Inicialmente, los activos y pasivos financieros incluidos en esta categoría, se valoran por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, los créditos y débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como en su caso, los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, y los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no resulta significativo.

En valoraciones posteriores, tanto activos como pasivos, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante lo anterior, los créditos y débitos con vencimiento no superior a un año que se valoraron inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo, en el caso de créditos, que se hubieran deteriorado.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor de un crédito, se ha deteriorado, es decir, si existe evidencia de una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros correspondientes a dicho activo.

Activos y pasivos financieros mantenidos para negociar

Son aquellos adquiridos con el propósito de venderlos en el corto plazo o forman parte de una cartera de instrumentos financieros gestionados conjuntamente con el objetivo de obtener ganancias en el corto plazo.

Los activos y pasivos financieros mantenidos para negociar, se valoran inicialmente por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les son directamente atribuibles se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio.

En valoraciones posteriores, se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se imputan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio.

Baja de activos financieros

Un activo financiero, o parte del mismo, se da de baja cuando expiran o se han cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Cuando un activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.



Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue la obligación correspondiente.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se ha dado de baja y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles así como cualquier activo cedido diferente del efectivo, o pasivo asumido, se reconoce en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que tiene lugar.

Intereses recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

b)- Existencias

Recoge aquellos suelos sobre los que el Consorcio va a realizar su actividad de desarrollo urbanístico. Se hallan valorados al coste por el que se valoraron en la transmisión fiduciaria de titularidad de parcela por la que fueron transmitidos al Consorcio, con inclusión de los gastos de urbanización y planificación, así como otros directamente relacionados.

c)- Impuesto sobre beneficios

El Impuesto sobre beneficios se registra en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias o directamente en el Patrimonio Neto, en función de donde se encuentran registradas las ganancias o pérdidas que lo han originado. El impuesto sobre beneficios de cada ejercicio recoge tanto el impuesto corriente como los impuestos diferidos, si procede.

El importe por impuesto corriente es la cantidad a satisfacer por el Consorcio como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto.

Las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos, y su base fiscal, generan los saldos de impuestos diferidos de activo o de pasivo que se calculan utilizando los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se prevea recuperar o pagar el activo o el pasivo.

Las variaciones producidas en el ejercicio en los impuestos diferidos de activo o pasivo se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias o directamente en el Patrimonio Neto, según corresponda.

El Consorcio se encuentra bonificado al 99% en lo que respecta al impuesto sobre sociedades que se devengue como consecuencia de su actividad urbanística.

d)- Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

e)- Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, los elementos objeto de una transacción con partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.



**Cuentas Anuales Abreviadas del Consorcio Urbanístico "Rivas de Vaciamadrid" en Liquidación
Ejercicio 2019**

f)- Subvenciones, donaciones y legados

Las subvenciones de capital no reintegrables, así como las donaciones y legados, se valoran por el valor razonable del importe concedido o del bien recibido. Inicialmente se imputan como ingresos directamente al patrimonio neto y se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en proporción a la depreciación experimentada durante el periodo por los activos financiados por estas subvenciones, salvo que se trate de activos no depreciables, en cuyo caso se imputarán al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja de los mismos.

NOTA 5. ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de activos financieros a corto plazo para 2019 y 2018 es el siguiente:

	Valores representativos de deuda		Créditos, Derivados y Otros		Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias: Activos mantenidos para negociar (Nota 5.2)	608.286,00	608.029,77	0,00	0,00	608.286,00	608.029,77
Efectivo y otros activos líquidos (Nota 5.1)	0,00	0,00	719.198,96	760.890,91	719.198,96	760.890,91
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 5.3)	0,00	0,00	1.540.771,17	1.540.771,17	1.540.771,17	1.540.771,17
TOTAL	608.286,00	608.029,77	2.259.970,13	2.301.662,08	2.868.256,13	2.909.691,85

5.1) Efectivo y otros activos líquidos

El detalle de estos activos a 31 de diciembre de 2.019 y 2018 es como sigue:

	31/12/2019	31/12/2018
Cuentas corrientes	715.560,91	757.252,86
Caja	3.638,05	3.638,05
Total	719.198,96	760.890,91

5.2) Activos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias:

Activos mantenidos para negociar:

	31/12/2019	31/12/2018
Valores representativos de deuda a corto plazo	608.286,00	608.029,77
Total	608.286,00	608.029,77

Corresponde a fondos de inversión a corto plazo que mantiene el Consorcio en el Banco Santander, valorado a su valor razonable.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.rivasvaciamadrid.es/cvss/ mediante el siguiente código seguro de verificación: **123860153679887569442**

5.3) Otra información relativa a activos financieros:

A cierre del ejercicio, y a cierre del ejercicio anterior, todos los activos financieros de la sociedad tienen vencimientos inferiores a un año.

NOTA 6. PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de pasivos financieros a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Derivados y Otros	
	31/12/2019	31/12/2018
Débitos y partidas a pagar (nota 6.1)	1.540.771,16	1.540.771,16
Total	1.540.771,16	1.540.771,16

6.1) Débitos y partidas a pagar:

Su detalle a 31 de diciembre de 2.019 y 2.018 es:

	Corto Plazo	
	31/12/2019	31/12/2018
Por Operaciones Comerciales: Acreedores	0,00	0,00
Por operaciones comerciales: Proveedores vinculados (Nota 18)	1.540.771,16	1.540.771,16
Total Saldo por Operaciones Comerciales	1.540.771,16	1.540.771,16

6.2) Otra información relativa a pasivos financieros:

A cierre del ejercicio, y a cierre del ejercicio anterior, todos los activos financieros de la sociedad tienen vencimientos inferiores a un año.

NOTA 7. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. "DEBER DE INFORMACIÓN" DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO

Conforme a lo indicado en la disposición adicional tercera. Deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio, que modifica la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se informa del Período Medio de pago a proveedores en el ejercicio 2.019:

	Ejerc. 2019	Ejerc. 2018
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	0,00	36,48
Ratio de operaciones pagadas	0,00	36,48
Ratio de operaciones pendientes de pago	N/A	N/A
	Importe (€)	Importe (€)
Total pagos realizados	64.661,67	97.991,96
Total pagos pendientes	0,00	0,00



NOTA 8. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las actividades del Consorcio están expuestas a diferentes tipos de riesgos financieros, destacando fundamentalmente los riesgos de crédito, de liquidez y los riesgos de mercado (tipo de interés, y otros riesgos de precio).

8.1) Riesgo de crédito

Los principales activos financieros del Consorcio son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, e inversiones, que representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

La Sociedad no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito.

8.2) Riesgo de liquidez

El Consorcio no se encuentra expuesto significativamente al riesgo de liquidez, debido al mantenimiento de suficiente efectivo y disponibilidades de crédito para afrontar las salidas necesarias en sus operaciones habituales.

En especial, podemos resumir los puntos en los que se presta mayor atención:

- Liquidez de activos monetarios: la colocación de excedentes se realiza siempre a plazos muy cortos.
- Financiación a través de sus partícipes, el Consorcio, por el momento, no ha recurrido a financiación bancaria.

8.3) Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

El Consorcio no tiene pasivos referenciados a tipos de interés.

NOTA 9. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO

El detalle de las periodificaciones a corto plazo a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente: Gastos anticipados de los Seguros de Responsabilidad Civil: 4.573,81 euros, de un total de 9.999,33 euros.

El detalle de las periodificaciones a corto plazo a 31 de diciembre de 2018 era el siguiente: Gastos anticipados de los Seguros de Responsabilidad Civil: 4.573,81 euros, de un total de 9.999,33 euros.



**Cuentas Anuales Abreviadas del Consorcio Urbanístico "Rivas de Vaciamadrid" en Liquidación
Ejercicio 2019**

NOTA 10. FONDOS PROPIOS

10.1) Fondo Social

Al 31 de diciembre de 2019, así como al 31 de diciembre de 2018, la composición del Fondo Social es la siguiente:

	31/12/2019		31/12/2018	
	Euros	Porcentaje	Euros	Porcentaje
Comunidad de Madrid	2.897.892,24	55,00%	2.897.892,24	55,00%
Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid	2.371.068,30	45,00%	2.371.068,30	45,00%
TOTAL	5.268.960,54	100,00%	5.268.960,54	100,00%

10.2) Reservas

El detalle de las reservas es el siguiente:

	2.019	2.018
Reservas Voluntarias	6.969.231,81	6.969.231,81
TOTAL	6.969.231,81	6.969.231,81

10.3) Reintegros entes consorciados

El detalle de la partida es el siguiente:

	2.019	2.018
Reintegros a entes consorciados	-2.500.000,00	-2.500.000,00
TOTAL	-2.500.000,00	-2.500.000,00

Se corresponde con el acuerdo del Consejo de 30 de julio de 2012 por el que se entregaron 2.500.000 euros a los entes consorciados (1.375.000 euros a la Comunidad de Madrid y 1.125.000 euros al Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid) para anotarse en las cuentas de inversión de cada Ente.

NOTA 11. EXISTENCIAS

Su movimiento y detalle es el siguiente:

Denominación	Existencias 31/12/18	DEBE	HABER	Existencias 31/12/19
Terreno P.A.U.	3.150,16	0,00	0,00	3.150,16
Suelo "Mirador del Sur"	61.149.271,51	0,00	0,00	61.149.271,51
Obra CANAL	1.476.715,40	0,00	0,00	1.476.715,40
Proyectos	14.850,64	0,00	0,00	14.850,64
Financieros	26.648,45	0,00	0,00	26.648,45
IBI	1.355.978,56	53.342,84	0,00	1.409.321,40
Promoción y gestión	1.812.157,27	55.265,71	0,00	1.867.422,98
ObrarealizadaporelAyuntamiento	4.001.203,66	0,00	0,00	4.001.203,66
Total	69.839.975,65	108.608,55	0,00	69.948.584,20

Este epígrafe, recoge principalmente la cesión por parte de la Comunidad de Madrid de suelo para urbanizar, según lo dispuesto en la escritura de transmisión fiduciaria de fecha 30 de Noviembre de 2009. Dichos terrenos se registran por su valor de tasación en el momento de la transmisión de titularidad



Cuentas Anuales Abreviadas del Consorcio Urbanístico "Rivas de Vaciamadrid" en Liquidación Ejercicio 2019

más los gastos asociados a la cesión. La contrapartida de este saldo está incluida dentro de la cuenta "Subvenciones de capital" en el epígrafe "Subvenciones, Donaciones y Legados".

La variación con respecto al ejercicio 2018 se corresponde con:

- **Altas**, por importe de 108.608,55 euros (122.327,71 euros en 2018), derivadas de la activación de los gastos incurridos en 2019 que figuran en el apartado 7.a) de la cuenta de resultados como Otros Gastos de Explotación, ya que el Consorcio no tiene otra actividad diferente a la gestión, desarrollo y ejecución del suelo "Mirador del Sur", por lo que la totalidad de gastos incurridos pasan a incrementar el valor de dicho suelo.

Se hace constar que, como resultado de las operaciones de liquidación y derivado de que la cesión a la que se ha hecho referencia anteriormente se materializó como una transmisión fiduciaria sujeta al desarrollo de los terrenos transmitidos de acuerdo a los fines estatutarios del consorcio, podría concluirse que las condiciones de la transmisión no se materializaron y que procedería por tanto a revertir el terreno al cedente original, la Comunidad de Madrid. Esta "retrocesión" implicaría una reducción, a practicar en el ejercicio en que se lleve a cabo, de las existencias contabilizadas a cierre de ejercicio por importe de 61.149.271,51 euros. Sin embargo, a fecha de formulación no hay acuerdo entre el consorcio y la Comunidad de Madrid en los términos en que esta retrocesión se lleve a cabo.

La tasación inicial que se incluyó como valoración de los terrenos a fecha de la transmisión fiduciaria, por importe de 61.149.271,51 euros, efectuada por la sección de valoraciones adscrita a la entonces Dirección General de Suelo de la Comunidad tenía en cuenta un "descuento de 56.250 m²c del uso Residencial Unifamiliar establecido en el Convenio con el Ayuntamiento..." en consonancia con la Estipulación Cuarta del Convenio Urbanístico de Gestión para el desarrollo del Sector A "Mirador Sur" del Plan General de Ordenación Urbana de Rivas Vaciamadrid, firmado el 27 de abril de 2006.

Esta valoración se efectuó bajo la hipótesis de que se iba a efectuar el desarrollo urbanístico planeado.

Sin embargo, la urbanización de este terreno no se ha llevado a cabo en su integridad, al haberse concluido únicamente en las parcelas EQG y ZVL1 del Plan Parcial, de extensión aproximada de 13,77 Hectáreas. La Ley actual (Ley del Suelo de 2008 y posterior Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana) otorga a este tipo de suelo patrimonial no urbanizado en su integridad la calificación de suelo rural.

Esta norma no es la misma que existía cuando se constituyó el Consorcio

En la actualidad una vez obtenida la propiedad del terreno, habría que valorar el mismo a efectos de tasación en base a algún criterio de los contenidos en el Reglamento ECO 805/2003 el mismo, una vez que estuviese parcelado. Este criterio de la norma ECO es más prudente y se ajusta más a la normativa aplicada en la actualidad en España, sobre todo teniendo en cuenta que en cualquier desarrollo o gestión urbanística del suelo se viene a tardar entre 8 a 12 años como máximo, para la obtención de un suelo finalista, y que en caso de mayor duración de este proceso, los costes de urbanización aumentarían respecto de la previsión inicial que se pudiera haber estimado

Por todo ello y teniendo en cuenta la situación de liquidación del consorcio la valoración en el momento actual de los terrenos de esta zona de Rivas debería estimarse en base a su valor catastral.

El valor catastral actual revisado en 2019 del terreno reflejado en las cuentas de existencias de este Consorcio asciende a 9.358.392,19 €.



**Cuentas Anuales Abreviadas del Consorcio Urbanístico "Rivas de Vaciamadrid" en Liquidación
Ejercicio 2019**

Si bien este valor catastral (9.358.392,19 €) es sensiblemente inferior al valor contable por el que figuran las existencias de terreno en cuentas (69.948.584,20€), se ha de tener en cuenta a efectos de la valoración contable que, asociada a la partida de existencias del activo esta consignada en el patrimonio neto la subvención de 60.965.823,70€ que constituye la contrapartida contable de la aportación fiduciaria del terreno, y en base a la doctrina del ICAC, esta subvención ha de tenerse en cuenta a efectos de determinar el valor neto contable del terreno para el cálculo de un eventual deterioro de su valor.

Por ello, como el valor neto contable del terreno así calculado, es superior a su valor catastral, no procede la dotación de deterioro del valor de las existencias.

Ha de tenerse en cuenta que las inversiones que el Consorcio ha venido reflejando en sus existencias han sido financiadas íntegramente con su propio efectivo, es decir, con fondos del que el Consorcio disponía precisamente para atender esas inversiones y que fueron producto de la actividad inmobiliaria desarrollada en los otros ámbitos (Ámbito 2 "Camino Bajo" y Ámbito 3 "Las Canteras"). Por su parte, y aunque la liquidación del Consorcio está siendo objeto de discrepancias entre los entes consorciados (ver Nota 2e), se considera que sea cual sea el resultado de la misma, y aun el destino que finalmente se de a los terrenos del Mirador Sur, las inversiones que el Consorcio continúa haciendo en la fase de liquidación serán reconocidas por quien resultara ser destinatario de los mismos en función de la liquidación. Por último, no puede descartarse que ante las dificultades encontradas en fase de liquidación los entes terminen encontrando una solución que pase por continuar el desarrollo inmobiliario de los terrenos

En el cuadro siguiente desglosamos las inversiones contabilizadas en existencias como mayor valor de los terrenos del Mirador Sur:

	2019	2018	2017	2016	2015
Terreno P.A.U.					
Suelo "Mirador del Sur"					
Obra CANAL					
Proyectos					
Financieros					
IBI	53.342,84	53.342,84	53.654,08	247.668,34	245.055,88
Promoción y gestión	55.265,71	68.984,87	66.497,60	69.705,57	68.702,78
AJD		-731.529,58			
Obra realizada por el Ayuntamiento					
Inversión anualidad	108.608,55	-609.201,87	120.151,68	317.373,91	313.758,66
Inversión sobre terrenos (acda)	8.799.312,69	8.690.704,14	9.299.906,01	9.179.754,33	8.862.380,42

	2014	2013	2012	2011	2010
Terreno P.A.U.	3.150,16				
Suelo "Mirador del Sur"					
Obra CANAL					
Proyectos			-152.061,40	-665.366,09	2.294.142,89
Financieros				12.600,64	2.250,00
IBI	217.233,60				26.648,45
Promoción y gestión	78.256,48	190.120,17	163.006,74	130.746,27	55.150,64



**Cuentas Anuales Abreviadas del Consorcio Urbanístico "Rivas de Vaciamadrid" en Liquidación
Ejercicio 2019**

AJD	731.529,58	94.355,85	456.336,25	446.880,53	462.437,34
Obra realizada por el Ayuntamiento	-30,00		4.001.233,66		
Inversión anualidad	1.030.139,82	284.476,02	4.468.515,25	-75.138,65	2.840.629,32
Inversión sobre terrenos (acda)	8.548.621,76	7.518.481,94	7.234.005,92	2.765.490,67	2.840.629,32

Y, si desglosamos las inversiones en las anualidades completas transcurridas desde que se decidió la disolución del Consorcio (período 2017-2019)

	2017-2019	Hasta 2016
Terreno P.A.U.	0,00	3.150,16
Suelo "Mirador del Sur"	0,00	61.149.271,51
Obra CANAL	0,00	0,00
Proyectos	0,00	1.476.715,40
Financieros	0,00	14.850,64
IBI	160.339,76	736.606,27
Promoción y gestión	190.748,18	755.688,65
AJD	-731.529,58	2.191.539,55
Obra realizada por el Ayuntamiento	0,00	4.001.203,66
Inversión período	-380.441,64	9.179.754,33
Inversión acumulada	8.799.312,69	9.179.754,33

NOTA 12. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Ejercicio 2019		Ejercicio 2018	
	A cobrar	A pagar	A cobrar	A pagar
No corriente:				
Pasivos por impuesto diferido	0,00	152.873,18	0,00	152.873,18
TOTAL NO CORRIENTE	0,00	152.873,18	0,00	152.873,18
Corriente:				
Impuesto sobre el valor añadido	9.440,87	0,00	72.687,06	0,00
H.P. deudora por impuesto de sociedades	0,00	0,00	2.579,23	0,00
Provisión por posible devolución del IVA	0,00	427.017,21	0,00	427.017,21
Retenciones de I.R.P.F.	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CORRIENTE	9.440,87	579.890,39	75.266,29	579.890,39

El impuesto diferido corresponde a la tributación futura en concepto de Impuesto de Sociedades por la transmisión fiduciaria del terreno recogido en existencias.

Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta no haber sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haber transcurrido su plazo de prescripción, que es de cuatro periodos impositivos.

El Consorcio se encuentra bonificado al 99% en lo que respecta al impuesto sobre sociedades que se devengue como consecuencia de su actividad urbanística.

En relación con el impuesto sobre sociedades, y al haber adquirido la condición de administración



**Cuentas Anuales Abreviadas del Consorcio Urbanístico "Rivas de Vaciamadrid" en Liquidación
Ejercicio 2019**

pública por la ley 40/2018, de 1 de octubre, se debe entender que el Consorcio queda exento en aplicación del artículo 9 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Sin embargo, en los siguientes apartados se detalla la situación del Consorcio en el caso de que esta exención no fuera de aplicación.

Impuesto sobre beneficios

La conciliación del Importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

	31/12/2019			31/12/2018		
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
Resultado del Ejercicio			1.347,41			112.217,29
	Aumentos	Disminuciones	Efecto Neto	Aumentos	Disminuciones	Efecto Neto
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	471,84	-	471,84	471,84	-	471,84
Diferencias Temporarias	-	-	-	-	-	-
Compensación de bases imponibles de ejercicios anteriores	-	1.347,41	-1.347,41	-	112.635,13	-112.635,13
Base Imponible (Resultado Fiscal)	-	-	-	-	-	-

Los cálculos efectuados en relación con el impuesto sobre beneficios a pagar, son los siguientes, en euros:

	2.019	2.018
Cuota al 25% sobre la base imponible	-	-
Cuota líquida	-	-
Menos: Retenciones y Pagos a cuenta	-	-
Cuota a pagar (devolver)	-	-

Bases Imponibles negativas

El Consorcio tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar en próximos ejercicios que no han sido registradas contablemente, según el siguiente detalle:

Año de Origen	Euros
2004	6.630.509,82
2005	474.794,28
2006	368.596,46
2007	511.319,85
2009	327.571,81
2015	2.618,04
2017	2.877,31
TOTAL	8.318.287,57



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1258500593679807569442**

**Cuentas Anuales Abreviadas del Consorcio Urbanístico "Rivas de Vaciamadrid" en Liquidación
Ejercicio 2019**

NOTA 13. INGRESOS Y GASTOS

a) Otros gastos de explotación

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, es el siguiente:

	31/12/2019	31/12/2018
Reparaciones y conservación	676,52	
Servicios de Profesionales Independientes	44.280,00	54.990,52
Primas de Seguros	9.999,33	9.999,33
Servicios bancarios y similares	264,45	457,06
Otros servicios	45,41	3.537,96
Otros tributos	53.342,84	53.342,84
Devolución de impuestos		-731.529,58
Total Otros Gastos de Explotación	108.608,55	-609.201,87

En el ejercicio 2018, el importe devuelto por el AJD satisfecho en 2014 por importe de 731.529,58 € fue a su vez registrado como variación de existencias para dar de baja contablemente el importe de este coste en la cuenta del activo, razón por la cual figuraba como aprovisionamientos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Han sido activados todos aquellos gastos de gestión y tributos devengados con ocasión del desarrollo del Consorcio porque, pese a estar en liquidación, son gastos afectos a la gestión del terreno entregado en fiducia.

b) Resultados Financieros

El detalle de esta partida a 31 de diciembre de 2019 y de 2018, es el siguiente:

	31/12/2019	31/12/2018
Otros ingresos financieros	1.091,18	122.794,26
Resultado de valoración instrumentos financieros	256,23	-10.576,97
Total Resultados Financieros	1.347,41	112.217,29

En el ejercicio 2018, los ingresos financieros procedían del devengo de intereses en 2018, derivado de la resolución del TEAR explicada ya en las Notas 11 y 10.2 de la presente Memoria. Como ya se ha comentado en las mencionadas Notas, el importe total del ingreso financiero ingresado por la Comunidad de Madrid ha sido de 122.327,71 euros, registrado como ingreso financiero del ejercicio 2018.

El resultado de valoración de instrumentos financieros en el ejercicio 2019 de 256,23 euros (pérdida de 10.576,97 en el 2018) son consecuencia de la variación de valor en 2019 del fondo de inversión que el Consorcio tiene en el Banco Santander, descrito en la Nota 5.2 de la presente Memoria.

c) Remuneración de los auditores

Los honorarios correspondientes a los ejercicios 2019 y 2018, están incluidos dentro del contrato EXP A/SER-024623/2018 formalizado a través de la Intervención General de la Comunidad de Madrid.



NOTA 14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Tal y como se menciona en la Nota 18 relativa a operaciones con partes vinculadas, con fecha 6 de junio de 2013 se recepcionaron las obras referidas en el Convenio de Gestión del sector A Mirador Sur. Así mismo se llegó a un acuerdo para la cuantificación de las obligaciones asumidas por el Consorcio con el Ayuntamiento de Rivas que ascienden a 4.001.203,66 euros, habiendo sido registradas contablemente a 31 de diciembre de 2012. De este importe han sido facturados, en el ejercicio 2013, 2.033.415,29 euros, a los que se aplicó un IVA de 427.017,21 euros en el ejercicio 2013. Como quiera que era posible que en las obras facturadas habría de practicarse la inversión del sujeto pasivo, el Consorcio formuló en el año 2015 consulta a la Dirección General de Tributos recibiendo el 10 de junio 2016 respuesta de la que se infiere que en efecto debió aplicarse inversión del sujeto pasivo. Tras ello, el Ayuntamiento debería proceder a emitir factura rectificativa por las obras facturadas con IVA y, además, completar la facturación total. Como consecuencia, quedan pendientes de facturar a cierre del ejercicio 1.540.771,16 euros, (iva negativo por rectificación incluido).

En previsión de recibir estas facturas, el Consorcio ha provisionado el posible pago de IVA por importe de 427.017,21 euros.

NOTA 15. INFORMACION SOBRE MEDIO AMBIENTE

El Consorcio no tiene activos ni ha incurrido en gastos 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.

NOTA 16. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

El Consorcio contabiliza en el epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" el importe neto de su efecto impositivo, correspondiente a la cesión por parte de la Comunidad de Madrid de los terrenos recogidos en el epígrafe de existencias. Los ingresos derivados de esta operación se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en que se produzca la enajenación de dicho suelo una vez urbanizado.

Esta transmisión tributa al 25% en el Impuesto de Sociedades y está bonificada en un 99% según el Art. 34.2 de la Ley del Impuesto de Sociedades, lo que ha generado un impuesto diferido por importe de 152.873,18 euros (Nota 12).

Se hace constar que, como resultado de las operaciones de liquidación y derivado de que la cesión a la que se ha hecho referencia anteriormente se materializó como una transmisión fiduciaria sujeta al desarrollo de los terrenos transmitidos de acuerdo a los fines estatutarios del consorcio, podría concluirse que las condiciones de la transmisión no se materializaron y que procedería por tanto a revertir el terreno al cedente original, la Comunidad de Madrid. Esta "retrocesión" implicaría una deducción, a practicar en el ejercicio en que se lleve a cabo, de las subvenciones contabilizadas a cierre de ejercicio por importe de 60.965.823,70 euros.

Sin embargo, a fecha de formulación no hay acuerdo entre el consorcio y la Comunidad de Madrid en los términos en que esta retrocesión se lleve a cabo.

NOTA 17. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No existen acontecimientos posteriores al cierre que supongan una modificación de las presentes cuentas anuales, o que sea necesaria su información a los usuarios de las mismas.



**Cuentas Anuales Abreviadas del Consorcio Urbanístico "Rivas de Vaciamadrid" en Liquidación
Ejercicio 2019**

NOTA 18. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Saldos y transacciones con los Entes Consorciados

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se indica a continuación, en euros:

En 2019:

	Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid	Comunidad de Madrid	Total 2018
PATRIMONIO NETO			
Reintegros Entes Consorciados	1.125.000,00	1.375.000,00	2.500.000,00
ACTIVO CORRIENTE			
Cuenta corriente Entes Consorciados	1.540.771,17	0,00	1.540.771,17
PASIVO CORRIENTE			
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.540.771,16	0,00	1.540.771,16

En 2018:

	Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid	Comunidad de Madrid	Total 2018
PATRIMONIO NETO			
Reintegros Entes Consorciados	1.125.000,00	1.375.000,00	2.500.000,00
ACTIVO CORRIENTE			
Cuenta corriente Entes Consorciados	1.540.771,17	0,00	1.540.771,17
PASIVO CORRIENTE			
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.540.771,16	0,00	1.540.771,16

El Consejo de Administración del Consorcio con fecha 24 de marzo de 2010 acuerda que, dada la ausencia de garantías para el cobro de las cantidades que corresponden a GEDECO, dichas cantidades serán consideradas en la contabilidad del Consorcio a cargo del Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid y habrán de ser comunicadas al Alcalde. De acuerdo con el acta del Consejo de Administración de fecha 17 de mayo de 2011 se aprueba reflejar el importe no satisfecho por GEDECO en la cuenta del Ayuntamiento de Rivas por importe de 982.224,51 euros.

Con fecha 12 de diciembre de 2012, el Consejo de Administración acuerda que la liquidación económica de los proyectos de Aducción y de Canalización de los Sectores SUS PP-A y SUS PP-D de Rivas-Vaciamadrid correspondiente a GEDECO, en lugar de 982.224,51 euros, asciende a 1.173.655,74€. Adicionalmente se acuerda la liquidación de la canalización que asciende a 303.401,18€ que se encontraban pendientes de facturación por parte del Consorcio a cierre del ejercicio 2012 y fue facturada en 2013.

Durante el ejercicio 2012 el Consorcio entregó a la Comunidad de Madrid y al Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid un importe que asciende a 1.375.000,00 euros y 1.125.000,00 euros respectivamente, siendo estas cantidades contabilizadas en las cuentas de ambos entes consorciados, de acuerdo con lo aprobado en el Consejo de Administración de 30 de julio de 2012.



Cuentas Anuales Abreviadas del Consorcio Urbanístico "Rivas de Vaciamadrid" en Liquidación Ejercicio 2019

Con fecha 6 de junio de 2013 se receptionaron las obras referidas en el Convenio de Gestión del sector A Mirador Sur. Así mismo se llegó a un acuerdo para la cuantificación de las obligaciones asumidas por el Consorcio con el Ayuntamiento de Rivas que ascienden a 4.001.203,66 euros, habiendo sido registradas contablemente a 31 de diciembre de 2012.

Este importe se facturó inicialmente por el Consorcio sin IVA por lo que el Consorcio abonó íntegramente la cantidad al Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid de acuerdo al siguiente desglose:

- Saldo a favor del Consorcio, reconocido por el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid, por obras ejecutadas a la mercantil GEDECO que liquidó al Ayuntamiento de Rivas: 1.173.655,74 euros
- Saldo a favor del Consorcio, reconocido por el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid, por factura emitida por obras ejecutadas a favor del mismo relativas al Proyecto Complementario al de Aducción de los Sectores SUS PP-A y SUS PP-D de Rivas Vaciamadrid, consistente en canalización para Red de Telecomunicaciones: 367.115,43 euros.
- Transferencias a favor del Ayuntamiento efectuadas el 1 y 2 de agosto de 2013 por un total de 2.460.432,50 euros

Como consecuencia, quedan pendientes de facturar a cierre del ejercicio 1.540.771,16 euros, (iva negativo por rectificación incluido).

En previsión de recibir estas facturas, el Consorcio ha provisionado el posible pago de IVA por importe de 427.017,21 euros.

Durante los ejercicios 2019 y 2018 el consorcio no ha realizado operaciones con partes vinculadas.

Saldos y Transacciones con Consejo de Administración y Alta Dirección

Los miembros del Consejo de Administración no han percibido ni devengado remuneración por ningún concepto durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2019 y de 2018 A fecha de cierre de ambos ejercicios no existen créditos ni anticipos con los mismos, ni tampoco existen otros compromisos, avales y otros distintos de los mencionados.

A parte de los miembros del Órgano de Administración, no existe otro personal de la Consorcio que cumpla la definición de personal de alta dirección



CONSORCIO URBANISTICO "RIVAS" DE RIVAS VACIAMADRID, en liquidación

INFORME DE GESTION. Ejercicio 2019

Evolución de los negocios del Consorcio

La actividad del Consorcio consiste en el desarrollo, gestión y ejecución de los terrenos situados en el ámbito de la Revisión del Plan General de Ordenación urbana, en concreto los ámbitos señalados como A1, A2 y A3 del Plan General de "Rivas" de Rivas-Vaciamadrid, calificados como suelo urbanizable no programado, así como cualquier otra actividad relacionada. El ejercicio social comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año. En este Informe de Gestión, cada vez que se haga referencia al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, se indicará para simplificar "ejercicio 2019".

En consejo celebrado el 14 de abril de 2016, el Consorcio acordó el cese de actividad y la disolución del consorcio por lo que a fecha de formulación de cuentas el consorcio se encuentra en el período de liquidación. En el período de liquidación, la sociedad debe realizar las operaciones tendentes a realizar el activo, cancelar las deudas y, en su caso, repartir el patrimonio neto resultante. La realización de estas operaciones exige además evaluar el acervo de activo y pasivo subsistente y atribuible a cada Ente consorciado, teniendo en cuenta los Estatutos y las aportaciones históricas realizadas por cada ente. El Consorcio está en proceso de encargar a terceros la realización de este informe que permita dicha evaluación, dado que en la actualidad hay discrepancias entre los entes consorciados en la manera en que se lleve a cabo la liquidación del Consorcio.

En este contexto, durante el ejercicio 2019 el consorcio ha llevado a cabo simplemente operaciones de gestión y mantenimiento insoslayables a su propia existencia. El activo más importante que reflejan las cuentas en existencias recoge la cesión por parte de la Comunidad de Madrid de suelo para urbanizar, según lo dispuesto en la escritura de transmisión fiduciaria de fecha 30 de Noviembre de 2009 y el Consorcio considera que estas operaciones de gestión se tendrán en cuenta en la liquidación del consorcio, por lo que procede a activar los gastos que conlleva como variación de existencias.

Durante el ejercicio 2019, esta variación de existencias representó 108.608,55 euros (122.327,71 euros en el ejercicio 2018) derivado de la activación de los siguientes gastos:

	31/12/2019	31/12/2018
Reparaciones y conservación	676,52	
Servicios de Profesionales Independientes	44.280,00	54.990,52
Primas de Seguros	9.999,33	9.999,33
Servicios bancarios y similares	264,45	457,06
Otros servicios	45,41	3.537,96
Otros tributos	53.342,84	53.342,84
Total Otros Gastos de Explotación	108.608,55	122.327,71



Principales riesgos e incertidumbres

El principal riesgo e incertidumbre al que se enfrenta el Consorcio se deriva de su propia situación de disolución. En efecto, se insiste en que el activo más importante que reflejan las cuentas en existencias recoge la cesión fiduciaria por parte de la Comunidad de Madrid de suelo para urbanizar, según lo dispuesto en la escritura de transmisión fiduciaria de fecha 30 de Noviembre de 2009.

Como resultado de las operaciones de liquidación y derivado de que la cesión a la que se ha hecho referencia anteriormente se materializó como una transmisión fiduciaria sujeta al desarrollo de los terrenos transmitidos de acuerdo a los fines estatutarios del consorcio, podría concluirse que las condiciones de la transmisión no se materializaron y que procedería por tanto revertir el terreno al cedente original, la Comunidad de Madrid. Esta "retrocesión" implicaría una deducción, a practicar en el ejercicio en que se lleve a cabo, de las existencias contabilizadas a cierre de ejercicio por importe de 60.965.823,70 € euros, así como una disminución en el patrimonio neto de 60.965.823,70 euros,. No obstante, a fecha de formulación, no hay acuerdo entre el consorcio y la Comunidad de Madrid en los términos en que esta retrocesión se lleve a cabo.



FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

El Presidente del Consorcio Urbanístico "Rivas" de Rivas Vaciamadrid, en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, que se componen de las adjuntas hojas números 1 al 23 que anteceden y que incluyen el Balance de Situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria (incluyendo el Informe de Gestión que no es parte integrante de las Cuentas anuales Abreviadas).

Madrid, a fecha de firma

Fdo: El presidente del Consejo de Administración
Mariano González Sáez

