

**INFORME DE AUDITORÍA DE LAS
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS
CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO 2025 DEL
CONSORCIO URBANÍSTICO
LEGANÉS NORTE**

**EMITIDO POR LA INTERVENCIÓN
GENERAL DE LA COMUNIDAD DE
MADRID**

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), como órgano responsable del control interno y de la auditoría pública en el ámbito del sector público autonómico, en uso de las competencias que le atribuye la Ley 5/2025, de 23 de diciembre, de Hacienda de la Comunidad de Madrid, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 122 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, ha auditado las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2025 del “**CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS NORTE**” que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada, 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** a 31 de diciembre de 2025, 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.

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 el párrafo de énfasis siguiente.

Párrafo de énfasis

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 encontraba al cierre del ejercicio 2024 en proceso de liquidación, por acuerdo de su Consejo de Administración de fecha 5 de abril de 2016. Con fecha 27 de febrero de 2025 el Consejo de Administración adoptó, entre otros acuerdos, la reactivación del consorcio, dejando sin efecto el acuerdo de liquidación mencionado. Este cambio supone una modificación del marco de información financiera aplicable a la entidad, si bien no tiene incidencia ni ha supuesto ajuste alguno en la valoración de sus activos y pasivos tal cual se explica en la nota 2.1 de la memoria. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Otras cuestiones

Los trabajos de revisión y verificación con el alcance de la auditoría de cuentas de este Consorcio han sido llevados a cabo por la Intervención General de la Comunidad de Madrid en colaboración con la firma de auditoría Forvis Mazars Auditores, S.L.P. en virtud del contrato suscrito tras la adjudicación del expediente de licitación EXP A/SER-002963/2025 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 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la entidad y no forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas, 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 abreviadas del ejercicio 2025, y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

En la preparación de las cuentas anuales, el órgano de gestión es responsable de la valoración de la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el órgano de gestión tiene intención o la obligación legal de liquidar la Entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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

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

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

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

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

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación al órgano de gestión de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales 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:

Tal como se indica en la nota 1 de la memoria abreviada adjunta, el Consejo de Administración celebrado el 27 de febrero de 2025 acordó la reactivación del Consorcio, continuando su actividad, mediante la incorporación, para el desarrollo, gestión y gestión urbanística, de los terrenos colindantes al polígono Leganés Norte, así como proponer a la aprobación de los entes consorciados junto con el cambio de estatutos, la modificación de la denominación de Consorcio Urbanístico a la de “PUERTA DE MADRID”.

A efectos de que sirva para una mejora sustancial de la gestión debemos resaltar el hecho de que el Consorcio, acordó la modificación de sus Estatutos en la sesión del Consejo de Administración de fecha 27 de febrero de 2025 si bien a fecha actual, está pendiente su refrendo por parte de la Comunidad de Madrid, razón por la cual no han podido publicarse en el Boletín Oficial de la Comunidad y por tanto no han entrado en vigor.

Madrid a 22 de abril de 2026

Forvis Mazars Auditores, S.L.P.

21437980W Firmado
JUAN digitalmente por
ANTONIO 21437980W JUAN
GIMENEZ (R: ANTONIO GIMENEZ
B61622262) (R: B61622262)
Fecha: 2026.04.22
18:47:43 +02'00'

Fdo. Juan Antonio Giménez Miró

POR LA INTERVENCIÓN GENERAL
DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Firmado digitalmente por: PORTERO HERNÁNDEZ GONZALO
Fecha: 2026.04.23 12:18
Verificación y validez por CSV: 0944334531534963109440
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
Referencia: 55/511512.9/26

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

CONSORCIO URBANISTICO LEGANÉS NORTE

**Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio terminado el
31 de Diciembre de 2025**



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1202948677984968759859**

CONSORCIO URBANISTICO LEGANÉS NORTE,

**Balance de situación abreviado,
Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada,
a 31 de diciembre de 2025**



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1202948677984968759859**



1202948677994968759859

Balance de Situación abreviado al 31 de diciembre de 2025

CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS NORTE

Activo	Notas de la	2025	2024	Pasivo	Notas de la	2025	2024
	Memoria				Memoria		
ACTIVO NO CORRIENTE		0	1.777.488,45	PATRIMONIO NETO		3.151.012,63	4.100.158,09
Inversiones inmobiliarias	5	0	1.777.488,45	Fondos propios		3.151.012,63	4.100.158,09
INVER. TERRENOS Y BIENES NATU.		0	807.215,50	Capital	9.1	1.133.839,38	300.506,05
INVERSIONES EN CONSTRUCCIONES		0	1.062.545,97	Capital escriturado		1.133.839,38	300.506,05
AMOR. ACUM. INV. INMOBILIARIAS		0	(92.273,02)	FONDO SOCIAL		1.133.839,38	300.506,05
ACTIVO CORRIENTE		3.203.734,17	2.322.669,64	Reservas		24.226.653,39	24.226.653,39
Existencias	6	974.637,03	974.637,03	Otras reservas		24.226.653,39	24.226.653,39
PARCELAS RÚSTICAS		1.353.865,19	1.353.865,19	RESERVAS VOLUNTARIAS		24.226.653,39	24.226.653,39
DETERIORO DE VALOR PARCELAS		(379.228,16)	(379.228,16)	Resultados de ejercicios anteriores		(9.688,59)	(48.974,77)
Deudores comerciales y ot. ctas a cob.	7	761.278,17	444.539,24	RDOS NEGATIVOS EJS. ANTERIORES	9.2	(9.688,59)	(48.974,77)
Cientes ventas y prestación de servicios		420.577,05	436.341,06	Resultado del ejercicio		7.260.145,19	39.286,18
Cltes.ventas y prestación servicios CP		420.577,05	436.341,06	Dividendo a cuenta		(29.459.936,74)	(20.417.312,76)
CLIENTES		420.577,05	436.341,06	DIVIDENDO ACTIVO A CUENTA		(29.459.936,74)	(20.417.312,76)
Accionistas por desembolsos exigidos		333.333,33	0	PASIVO CORRIENTE		52.721,54	0
SOCIOS POR DESEMBOLSOS EXIGIDO		333.333,33	0	Acreedores comerc. y ot. ctas a pagar	8	52.721,54	0
Otros deudores		7.367,79	8.198,18	Proveedores		34.549,57	0
HP, DEUDORA DIVERSOS CONCEPTOS		6.189,75	7.089,87	Proveedores a corto plazo		34.549,57	0
HP, RETENCIONES Y PAGOS CUENTA		1.178,04	1.108,31	PROVEEDORES		34.549,57	0
Efectivo y otros activos líquidos equival.		1.467.818,97	903.493,37	Otros acreedores		18.171,97	0
TESORERÍA		1.467.818,97	903.493,37	HP, ACREED. CONCEPTOS FISCALES		18.171,97	0
TOTAL ACTIVO		3.203.734,17	4.100.158,09	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		3.203.734,17	4.100.158,09

Las notas explicativas de la Memoria adjunta forma integrante de los Estados Financieros del Ejercicio 2025

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS NORTE

		Notas de la		
Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Memoria	2025	2024
Importe neto de la cifra de negocios	11.1		119.471,97	105.459,27
PRESTACIONES DE SERVICIOS			0,00	0,00
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS			119.471,97	105.459,27
Variación existencias			0,00	-49715,04
PÉRDIDAS POR DETERIORO			0,00	-49715,04
VARIACIÓN DE EXISTENCIAS			0,00	0,00
Otros gastos de explotación	11.3		-107.824,17	-45.541,30
OTROS SERVICIOS			-100.284,09	-38.488,41
OTROS TRIBUTOS			-7.540,08	-7.052,89
Amortización de inmovilizado			-11.824,09	-12.366,17
AMORTIZ. DE INV. INMOBILIARIAS			-11.824,09	-12.366,17
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	5		7.276.959,62	0,00
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN			7.276.783,33	-2.163,24
Ingresos financieros	11.5		1.779,83	41.704,42
Otros ingresos financieros			1.779,83	41.704,42
OTROS INGRESOS FINANCIEROS			1.779,83	41.704,42
Gastos financieros	11.6		-246	-255
OTROS GASTOS FINANCIEROS			-246	-255
RESULTADO FINANCIERO			1.533,83	41.449,42
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS			7.278.317,16	39.286,18
Impuestos sobre beneficios	10		-18.171,97	0
IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS			-18.171,97	0
RESULTADO DEL EJERCICIO			7.260.145,19	39.286,18



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
 mediante el siguiente código seguro de verificación: 1202948677984968759859

CONSORCIO URBANISTICO LEGANÉS-NORTE,

**Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2025**



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1202948677984968759859**

NOTA 1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

El Consorcio Urbanístico Leganés-Norte, 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. 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.

Antes del cierre de estas cuentas, el Consejo de Administración celebrado el 27 de febrero de 2025 adoptó entre otros, los siguientes acuerdos:

- A)- La reactivación del Consorcio Urbanístico Leganés Norte, continuando su actividad, mediante la incorporación, para el desarrollo, gestión y gestión urbanística, de los terrenos colindantes al polígono Leganés Norte.
- B)- Proponer a la aprobación de los entes consorciados junto con el cambio de estatutos, la modificación de la denominación de Consorcio Urbanístico a la de "PUERTA DE MADRID".
- C)- Aprobar los nuevos estatutos por los que se ha de regir el Consorcio.

Por esta razón las presentes cuentas anuales se formulan considerando al consorcio bajo el principio contable de empresa en funcionamiento, al haber decaído la situación de liquidación en la que se encontraba.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS CUENTAS ANUALES

2.1. Marco Normativo de Información Financiera aplicable al Consorcio

Los Cuentas Anuales, se han preparado a partir de los registros contables del Consorcio Urbanístico Leganés Norte, y se presentan de acuerdo con la legislación vigente, y más concretamente conforme con las normas establecidas en el Código de Comercio, y en el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1202948677984968759859

Hasta la formulación de las cuentas del ejercicio 2023 incluido, el consorcio ha venido aplicando adicionalmente además de las normas generales de contabilidad contenidas en el marco normativo descrito en el párrafo anterior, las normas específicas establecidas 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 debido a que el consorcio se hallaba en situación de liquidación.

Al haberse revertido el acuerdo de liquidación el 27 de febrero de 2025, y haberse adoptado la decisión de reactivar la actividad del Consorcio, las presentes cuentas anuales no se han formulado aplicando esta Resolución, del ICAC. Este cambio normativo no ha implicado ningún ajuste en la valoración de los elementos del activo y del pasivo del consorcio, al coincidir los criterios de valoración aplicables

2.2. Imagen fiel

Los Cuentas Anuales adjuntos han sido obtenidas 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 Cuentas Anuales requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables del Consorcio. En este sentido, se resume a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de los Cuentas Anuales.

a) Estimaciones contables relevantes e hipótesis:

- Evaluación de posibles pérdidas 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.
- 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.

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 Cuentas Anuales 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 2025 es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en Cuentas Anuales de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1202948677984968759859**

2.5. Comparación de la información

Los Cuentas Anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, y de las notas explicativas de las Cuentas Anuales abreviadas, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las Cuentas Anuales del ejercicio 2024. Si bien las cuentas anuales del ejercicio 2023 se formularon conforme al principio de empresa en liquidación, y las presentes cuentas de 2025 se han formulado bajo el principio de empresa en funcionamiento, ello no ha supuesto ningún ajuste en los criterios de valoración de activos y pasivos por lo que las cuentas del ejercicio 2025 resultan perfectamente comparables con las del ejercicio 2024 anterior, sin haberse tenido que realizar ningún ajuste ni re expresión de las cuentas.

2.6. Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, ciertos epígrafes se presentan de forma agrupada, presentándose los análisis requeridos en las notas explicativas correspondientes a las Cuentas Anuales.

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

No se han producido cambios en los criterios contables en el ejercicio 2025.

2.9. Corrección de errores

No se han producido ninguna corrección de errores en el ejercicio 2025.

NOTA 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

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

BASE DE REPARTO	2025	2024
Pérdidas y ganancias	7.260.145,19	39.286,18
Total	7.260.145,19	39.286,18
DISTRIBUCIÓN	2025	2024
A reservas voluntarias	7.250.456,60	0,00
A compensación pérdidas ejercicios anteriores	9.688,59	39.286,18
Total distribuido	7.260.145,19	39.286,18

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las Cuentas Anuales Abreviadas adjuntas han sido formuladas 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 las Cuentas Anuales Abreviadas son los que se describen a continuación:



4.1. Inversiones Inmobiliarias

Sobre el valor de las 25 viviendas que componían las inversiones inmobiliarias, se había desglosado el coste asociado al terreno del de la construcción a partir de los datos que constan en los recibos del IBI del ejercicio 2020.

Se trataba de 25 viviendas que se revirtieron al Consorcio y que se encontraban en gestión de arrendamiento por parte de LARCOVI y que, al no estar cedidas, se procedió a recalcular las amortizaciones sobre el valor de construcción (Nota 5).

El resto de inversiones inmobiliarias eran 18 viviendas que tenían que revertir al Consorcio el 19 de noviembre de 2024 pues estaban en cesión de uso a favor de LLOGATALIA. En el pasado ejercicio se firmó una prórroga de 12 meses de este contrato de gestión.

En el primer trimestre de 2024 se solicitó de la empresa TINSA la tasación de las 43 viviendas, resultando un valor global de tasación de 9.042.623,98 euros.

La sesión del Consejo de Administración del Consorcio de 27 de febrero de 2025 que acordó la reactivación del consorcio, también acordó la adjudicación de las 43 viviendas que constituían las inversiones inmobiliarias de la entidad a la Agencia de la Vivienda de la Comunidad de Madrid, por el valor de tasación establecido. Asimismo, se acordó que, como consecuencia de esta adjudicación, el importe de 9.042.623,98 euros quedase anotado en la cuenta de inversión del ente consorciado Comunidad de Madrid.

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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1202948677984968759859**

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 19-11-2025 (una vez prorrogado el acuerdo) para las 18 restantes., son 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 de los contratos firmados entre las promotoras y el Consorcio.

Las viviendas debían 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). Respecto de las 18 viviendas que debían revertir el 19 de noviembre de 2024, se firmó en el ejercicio una prórroga de la cesión de los arrendamientos de 12 meses, hasta noviembre de 2025 y también han sido revertidas el 15 de diciembre de 2025



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1202948677984968759859

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

Coste	Saldos al 31/12/2024	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldos al 31/12/2025
Inversiones en terrenos	807.215,50		(807.215,50)		0,00
Inversiones en construcciones	1.062.545,97		(1.062.545,97)		0,00
Total coste	1.869.761,47		(1.869.761,47)		0,00

Amortización	Saldos al 31/12/2024	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldos al 31/12/2025
Amortización del inmovilizado	(92.273,02)	(11.824,08)	104.097,10		0,00
Total amortización	(92.273,02)	(11.824,08)	104.097,10		0,00

INVERSIONES INMOBILIARIAS NETO	1.777.488,45	(11.824,08)	(1.765.664,37)		0,00
---------------------------------------	---------------------	--------------------	-----------------------	--	-------------

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

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro significativas para ninguna inversión inmobiliaria individual.

En el primer trimestre de 2024 se solicitó una tasación de las inversiones inmobiliarias, resultando un valor global actual de las mismas de 9.042.623,98 euros.

El 27 de febrero de 2025 el Consejo de administración acordó adjudicar las 43 viviendas a la Agencia de la Vivienda de la Comunidad de Madrid por el valor de tasación, importe anotado en la cuenta de inversión del ente consorciado Comunidad de Madrid.

Mediante Resolución 4956/2025, de la Dirección Gerencia de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, de fecha 16 de diciembre de 2025, se aceptó la cesión de las 43 viviendas por parte del Consorcio por un importe de 9.042.623,98 euros. El Consorcio ha registrado la baja de estas viviendas con un valor neto contable de 1.765.664,37 euros y como contrapartida ha reconocido un cargo en la cuenta de inversión del ente consorciado Comunidad de Madrid minorando el Patrimonio Neto y un abono como ingreso en el epígrafe Deterioro y enajenaciones de inmovilizado de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, por importe de 7.276.959,62 euros.

NOTA 6. EXISTENCIAS

Las existencias, activadas 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 31/12/2025	Saldos al 31/12/2024
Existencias	1.353.865,19	1.353.865,19
Deterioro	(379.228,16)	(379.228,16)
Total Existencias	974.637,03	974.637,03

Estas parcelas, que fueron activadas en el ejercicio 2020 por su valor de coste estimado, fueron deterioradas durante el ejercicio 2022, y también en el ejercicio 2024 se han vuelto a deteriorar por un importe de 49.715,04 euros 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 2025 y 2024, es el siguiente:

Concepto	Saldos al	Saldos al
	31/12/2025	31/12/2024
Deudores varios	420.577,05	436.341,06
Ayuntamiento de Leganés por desembolso	333.333,33	0,00
Administraciones Públicas	7.367,79	8.198,18
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	761.278,17	444.539,24

En el saldo de deudores varios 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, y 43.435,32 euros por el devengo de intereses por la deuda a 31 de diciembre de 2025. La diferencia con el ejercicio anterior de 1.730,90.- euros, corresponde a los intereses devengados en el ejercicio 2025.

Asimismo, recoge este epígrafe el derecho de cobro por los alquileres devengados en el ejercicio pendientes de liquidación por la empresa gestora de los mismos (LARCOVI) por importe de 82.131,19.-€.

Por otro lado el Consejo de Administración celebrado el 24 de noviembre de 2025 acordó una aportación económica del ente consorciado Comunidad de Madrid por importe de 500.000 euros ingresado el 19 de diciembre de 2025 y del Ayuntamiento de Leganés de terrenos de valor equivalente (333.333,33 euros), sin que se haya producido dicha aportación al cierre del ejercicio.

NOTA 8. PASIVOS FINANCIEROS

La totalidad de los pasivos financieros son clasificados a efectos de su valoración como “Débitos y partidas a pagar”. A la fecha de cierres el detalle de este epígrafe es el siguiente:

Concepto	Saldos al	Saldos al
	31/12/2025	31/12/2024
Proveedores	34.549,57	0,00
Administraciones Públicas	18.171,97	0,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	52.721,54	0,00

A 31 de diciembre de 2025 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:

	Días	
	2025	2024
Período medio pago a proveedores	3,00	3,00



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 es la siguiente:

Titular	Acuerdo Consejo Administración		
	29/03/1993	24/11/2025	TOTAL
Comunidad Autónoma de Madrid (60%)	180.303,63	500.000,00	680.303,63
Ayuntamiento de Leganés (40%)	120.202,42	333.333,33	453.535,75
Total Fondo Social	300.506,05	833.333,33	1.133.839,38

9.2. Remanente

El detalle de los fondos propios del Consorcio a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Coste	Saldo inicial	Adiciones	Distribución	Saldo final
Fondo Operativo	300.506,05	833.333,33	0,00	1.133.839,38
Reserva voluntaria	24.226.653,39	0,00	0,00	24.226.653,39
Resultados negativos ejercicio 2022	(48.974,77)		39.286,18	(9.688,59)
Resultado ejercicio en curso	39.286,18	7.260.145,19	(39.286,18)	7.260.145,19
Reintegros a Entes Consorciados	(20.417.312,76)	(9.042.623,98)	0,00	(29.459.936,74)
Total fondos	4.100.158,09	(949.145,46)	0,00	3.151.012,63

Las cuentas de inversión de los entes consorciados que representan reintegros o entregas a cuenta de la liquidación mantienen el siguiente desglose:

Titular	2025	2024
Comunidad Autónoma de Madrid (60%)	15.365.630,36	6.323.006,38
Ayuntamiento de Leganés (40%)	14.094.306,38	14.094.306,23
Total Entes	29.459.936,74	20.417.312,76

Con fecha 27 de febrero de 2025 se ha acordado la cesión de las 43 viviendas que constituyen las inversiones inmobiliarias a la Agencia de la Vivienda de la Comunidad de Madrid por importe de 9.042.623,98 euros. Este importe está anotado en la cuenta de inversión del ente consorciado Comunidad de Madrid a la fecha del acuerdo de adjudicación 19 de diciembre.

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 autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1202948677984968759859**

El detalle del gasto por Impuesto sobre Sociedades correspondiente al ejercicio 2025 se muestra a continuación:

Concepto	2025	2024
Resultado contable	7.278.317,16	39.286,18
Ajustes extracontables	0,00	0,00
Base imponible previa a compensar B.I. negativas	7.278.317,16	39.286,18
Compensación B.I. negativas deducibles	(9.688,59)	(39.286,18)
Base imponible posterior a compensar B.I. negativas	7.268.628,57	0,00
Tipo de gravamen	25%	23%
Cuota íntegra	1.817.157,14	0,00
Bonificación 99%	(1.798.985,57)	0,00
CUOTA LÍQUIDA POSITIVA	18.171,97	0,00

NOTA 11. INGRESOS Y GASTOS

11.1. Importe neto de la cifra de negocios

Concepto	2025	2024
Venta de parcelas	0,00	0,00
Ingresos por arrendamientos	119.471,97	105.459,27
Total Importe de la cifra de negocios	119.471,97	105.459,27

11.2. Deterioro de Parcelas Rústicas

Concepto	2025	2024
Deterioro parcela rústicas	0,00	(49.715,04)
Total Importe deterioro parcelas	0,00	(49.715,04)

Se dotaron deterioros adicionales en el ejercicio conforme a la nueva valoración establecida en las tasaciones obtenidas en marzo de 2024.

11.3. Otros gastos de explotación:

Concepto	2025	2024
Servicios exteriores	100284,09	38488,41
Tributos	7.540,08	7.052,89
Total Importe otros gastos de explotación	107.824,17	45.541,30

11.4. Amortización de Inmovilizado:

Concepto	2025	2024
Amortización inversiones inmobiliarias	11.824,09	12.366,17
Total Importe amortización	11.824,09	12.366,17



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1202948677984968759859

11.5. Ingresos Financieros:

Concepto	2025	2024
De valores negociables de terceros	1.730,90	41.704,42
Intereses de demora (Agencia Tributaria)	48,93	0,00
Total ingresos financieros	1.779,83	41.704,42

11.6. Gastos Financieros:

Concepto	2025	2024
Comisiones bancarias	246,00	255,00
Total gastos financieros	246,00	255,00

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 se ha contabilizado la factura de adjudicación de las 43 viviendas cedidas a la Comunidad de Madrid emitida con fecha 12 de enero de 2026, si bien la cesión de las mismas se ha contabilizado en la fecha 16 de diciembre de 2025 según la **RESOLUCIÓN 4956/2025, DE LA DIRECCIÓN GERENCIA DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, POR LA QUE SE ACEPTA LA CESIÓN GRATUITA DE 43 VIVIENDAS POR PARTE DEL CONSORCIO URBANÍSTICO "LEGANÉS NORTE" (MADRID)**, según el siguiente tenor:

*"PRIMERO.- Aceptar la adjudicación gratuita de 43 viviendas de titularidad del Consorcio Urbanístico Leganés Norte, valoradas en 9.042.623,98 €, con fecha de efectos desde el día de la firma de la presente resolución, conforme al detalle del **ANEXO I***



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1202948677984968759859**

SEGUNDO.- Dar de alta en el inventario de bienes y derechos de la Agencia de Vivienda Social las citadas viviendas, así como su inscripción en el Registro de la Propiedad y en el catastro inmobiliario.

TERCERO.- Subrogarse en los derechos y obligaciones adquiridos por el Consorcio Urbanístico "Leganés Norte" con LARCOVI, S.A.L. y LLOGATALIA, S.L.

CUARTO.- Notificar la presente resolución a la Subdirección General de Consorcios Urbanísticos, dependiente de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior."



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1202948677984968759859**

ANEXO I - RELACIÓN DE VIVIENDAS



1202948677984968759859
<http://registro.catastro.madrid.es/verificadordatos>

VIVIENDAS ARRENDAMIENTO PARCELA 1.3 A R2 (LLOGATALIA)															
VIVIENDAS ARRENDAMIENTO PARCELA 1.3 A R2 (LLOGATALIA)			USO	SUPERFICIE	GARAJE	TRASTERO	DATOS REGISTRALES - Nº LEGANÉS I				REFERENCIA CATASTRAL	SUP. REGISTRO	SUP. CATÁSTRO	TASACIONES 2024	
							TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA				VALORACIÓN	
Avenida CARMEN MARTÍN GAITE, nº 25	1	1ªA	VPP	69,99	43		1135	295	168	22078	6466102VK366610003HU	69,99	133	203.337,63 €	
Avenida CARMEN MARTÍN GAITE, nº 25	1	1ªD	VPP	69,99	50		1135	295	179	22081	6466102VK366610004HU	69,99	133	204.355,78 €	
Avenida CARMEN MARTÍN GAITE, nº 25	1	2ªA	VPP	69,99	53		1135	295	181	22082	6466102VK366610005JI	69,99	133	203.337,63 €	
Avenida CARMEN MARTÍN GAITE, nº 25	1	2ªD	VPP	69,99	44		1135	295	187	22085	6466102VK366610006BA	69,99	133	204.355,78 €	
Avenida CARMEN MARTÍN GAITE, nº 25	1	3ªA	VPP	69,99	45		1135	295	189	22086	6466102VK366610007ZS	69,99	133	203.337,63 €	
Avenida CARMEN MARTÍN GAITE, nº 25	1	3ªD	VPP	69,99	49		1135	295	195	22089	6466102VK366610008QG	69,99	133	204.355,78 €	
Avenida CARMEN MARTÍN GAITE, nº 25	1	4ªA	VPP	69,99	85		1135	295	197	22090	6466102VK366610009WH	69,99	133	203.337,63 €	
Avenida CARMEN MARTÍN GAITE, nº 25	1	4ªD	VPP	69,99	84		1135	295	203	22093	6466102VK366610010WH	69,99	133	203.337,63 €	
Avenida CARMEN MARTÍN GAITE, nº 25	2	1ªC	VPP	69,98	51		1135	295	209	22096	6466102VK366610011STL	69,98	132	203.940,83 €	
Avenida CARMEN MARTÍN GAITE, nº 25	2	1ªD	VPP	69,99	52		1135	295	211	22097	6466102VK366610012YB	69,99	134	204.355,78 €	
Avenida CARMEN MARTÍN GAITE, nº 25	2	1ªE	VPP	69,99	46		1135	295	213	22098	6466102VK366610013UZ	69,99	140	204.355,78 €	
Avenida CARMEN MARTÍN GAITE, nº 25	4	1ªA	VPP	69,99	86		1135	296	93	22150	6466102VK366610014ZS	69,99	133	204.355,78 €	
Avenida CARMEN MARTÍN GAITE, nº 25	4	1ªD	VPP	69,99	87		1135	296	99	22153	6466102VK366610015ZS	69,99	133	204.355,78 €	
Avenida CARMEN MARTÍN GAITE, nº 25	4	2ªA	VPP	69,99	88		1135	296	101	22154	6466102VK366610016XD	69,99	133	204.355,78 €	
Avenida CARMEN MARTÍN GAITE, nº 25	4	2ªD	VPP	69,99	89		1135	296	107	22157	6466102VK366610017BWH	69,99	133	204.355,78 €	
Avenida CARMEN MARTÍN GAITE, nº 25	4	3ªA	VPP	69,99	94		1135	296	109	22158	6466102VK366610018EJ	69,99	133	204.293,49 €	
Avenida CARMEN MARTÍN GAITE, nº 25	4	4ªA	VPP	69,99	93		1135	296	117	22162	6466102VK3666100191RK	69,99	133	204.293,49 €	
Avenida CARMEN MARTÍN GAITE, nº 25	4	4ªD	VPP	69,99	92		1135	296	123	22165	6466102VK3666100204UZ	69,99	133	204.293,49 €	
TOTAL VIVIENDAS 1.3 A R2					1.259,81									3.672.711,17 €	



948677984968759859

VIVIENDAS ARRENDAMIENTO PARCELA 4.2 R3 (LARCOVI SAL)														
VIVIENDAS ARRENDAMIENTO PARCELA 4.2 R3 (LARCOVI SAL)	USO	SUPERFICIE	GARAJE	TRASTERO	DATOS REGISTRALES - RP- LEGANÉS 1				REFERENCIA REGISTRAL	SUP REGISTRO		SUP CATASTRO	TASACIONES 2024	
					TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA					VALORACION	
Avenida MARIA MOLINER, nº 14	A	BªA	VPP	70,00	47	2	1081	239	60	19587	6363101VK36650004XF	70,00	154,00	226.104,70 €
Avenida MARIA MOLINER, nº 14	A	1ªA	VPP	69,49	49	3	1081	239	76	19593	6363101VK36650008QH	69,49	137,00	224.546,28 €
Avenida MARIA MOLINER, nº 14	A	1ªB	VPP	70,00	50	4	1081	239	78	19594	6363101VK36650009WJ	70,00	132,00	226.104,73 €
Avenida MARIA MOLINER, nº 14	A	1ªC	VPP	70,00	51	5	1081	239	80	19595	6363101VK36650010MG	70,00	132,00	226.038,83 €
Avenida MARIA MOLINER, nº 14	A	1ªD	VPP	69,49	52	13	1081	239	82	19596	6363101VK36650011QH	69,49	132,00	224.480,38 €
Avenida MARIA MOLINER, nº 14	A	1ªE	VPP	55,02	53	12	1081	239	84	19597	6363101VK36650012WJ	55,02	118,00	186.143,43 €
Avenida MARIA MOLINER, nº 14	C	BªA	VPP	70,00	63	34	1081	239	68	19589	6363101VK36650039MG	70,00	154,00	226.104,70 €
Avenida MARIA MOLINER, nº 14	C	1ªA	VPP	69,49	64	36	1081	239	92	19601	6363101VK36650041XF	69,49	137,00	224.546,28 €
Avenida MARIA MOLINER, nº 14	C	1ªB	VPP	70,00	65	37	1081	239	94	19602	6363101VK36650042MG	70,00	137,00	226.104,73 €
Avenida MARIA MOLINER, nº 14	C	1ªC	VPP	70,00	66	38	1081	239	96	19603	6363101VK36650043QH	70,00	137,00	226.038,84 €
Avenida MARIA MOLINER, nº 14	C	1ªD	VPP	69,49	67	46	1081	239	98	19604	6363101VK36650044WJ	69,49	145,00	224.477,50 €
Avenida MARIA MOLINER, nº 14	C	1ªE	VPP	55,02	68	45	1081	239	100	19605	6363101VK36650045EK	55,02	113,00	186.143,42 €
Avenida MARIA MOLINER, nº 14	E	1ªA	VPP	69,49	13	67	1081	239	108	19609	6363101VK36650072ZD	69,49	132,00	224.546,27 €
Avenida MARIA MOLINER, nº 14	E	1ªB	VPP	70,00	14	68	1081	239	110	19610	6363101VK36650073XF	70,00	137,00	226.104,73 €
Avenida MARIA MOLINER, nº 14	E	1ªC	VPP	70,00	15	69	1081	239	112	19611	6363101VK36650074MG	70,00	137,00	226.104,73 €
Avenida MARIA MOLINER, nº 14	E	1ªD	VPP	69,49	16	70	1081	239	114	19612	6363101VK36650075QH	69,49	132,00	224.546,27 €
Avenida MARIA MOLINER, nº 14	E	1ªE	VPP	55,02	17	78	1081	239	116	19613	6363101VK36650076WJ	55,02	113,00	186.143,42 €
Avenida MARIA MOLINER, nº 14	F	1ªA	VPP	55,26	89	84	1081	239	118	19614	6363101VK36650094FY	55,26	112,00	186.916,92 €
Avenida MARIA MOLINER, nº 14	F	1ªB	VPP	55,26	90	85	1081	239	120	19615	6363101VK36650095GU	55,26	105,00	194.354,92 €
Avenida MARIA MOLINER, nº 14	F	1ªC	VPP	55,26	91	93	1081	239	122	19616	6363101VK36650096HI	55,26	112,00	186.916,92 €
Avenida MARIA MOLINER, nº 14	G	1ªA	VPP	69,49	37	100	1081	239	124	19617	6363101VK36650106WJ	69,49	132,00	224.546,27 €
Avenida MARIA MOLINER, nº 14	G	1ªB	VPP	70,00	38	101	1081	239	126	19618	6363101VK36650107EK	70,00	132,00	226.104,72 €
Avenida MARIA MOLINER, nº 14	G	1ªC	VPP	70,00	39	102	1081	239	128	19619	6363101VK36650108RL	70,00	137,00	226.104,73 €
Avenida MARIA MOLINER, nº 14	G	1ªD	VPP	69,49	40	103	1081	239	130	19620	6363101VK36650109TB	69,49	132,00	224.546,27 €
Avenida MARIA MOLINER, nº 14	G	1ªE	VPP	55,02	41	111	1081	239	132	19621	6363101VK36650110EK	55,02	113,00	186.143,42 €
TOTAL VIVIENDAS 4.2 R3		1.644,80											5.369.912,81 €	

INFORME DE GESTIÓN DEL CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS NORTE **CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2025**

A continuación, se detalla un resumen de los epígrafes más relevantes:

1.- Cuenta de Pérdidas y ganancias:

*- Importe neto de la cifra de negocios: 119.471,97.-euros correspondientes a los ingresos por arrendamiento de viviendas

*- Variación existencias Terrenos: 7.276.959,62.-euros y que se corresponden a la actualización por la de cesión de las viviendas a la Comunidad de Madrid.

*- Otros gastos de explotación: 107.824,17.- euros y cuyo detalle incluye principalmente, las siguientes partidas:

Gastos jurídicos	121,78
Gastos auditoría	50,00
Gastos Gestión	29.400,00
Gastos por Comunidad Propietarios	39.571,70
Gastos alquiler 25 viv Mª Moliner	31.140,61
Tributos Ayuntamiento Leganés	7.540,08

*- Otros ingresos financieros: 1.779,83.-euros por el devengo de intereses por la deuda del CU LA FORTUNA

*- Otros gastos financieros: 246,00 euros por gastos bancarios

*- El resultado del ejercicio: refleja un beneficio de 7.260.145.19.-euros

2.- Balance de Situación:

ACTIVO:

*- Existencias: 974.637,03.-€ se componen de suelos rústicos adquiridos 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.

*- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar: 420.577,05.-euros que corresponden a los derechos por cobro del CU La Fortuna por importe de 338.445,86.-€ y por los arrendamientos pendientes de cobro por parte de LARCOVI en 2025 por importe de 82.131,19.-euros

*- Desembolsos pendientes: 333.333,33.-euros, que corresponden a la deuda del Ayuntamiento de Leganés por la aportación de terrenos según el Consejo de Administración celebrado el 24 de noviembre de 2025 con el siguiente tenor:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1202948677984968759859**

“CUARTO: APORTACIONES DE LOS ENTES CONSORCIADOS: APORTACIÓN ECONÓMICA DEL ENTE CONSORCIADO COMUNIDAD DE MADRID POR IMPORTE DE 500.000 EUROS Y DEL AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS DE TERRENOS DE VALOR EQUIVALENTE (333.333,33 EUROS)

El Consorcio Urbanístico “Leganés Norte” de Leganés (Madrid), está formado por los entes consorciados Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de Leganés. En el artículo 6 de los Estatutos del Consorcio se determina una participación inicial del 60% de la Comunidad de Madrid y del 40% del Ayuntamiento de Leganés. Si bien la participación en el Consorcio se reconocerá y contabilizará con arreglo a las diferentes aportaciones de los entes consorciados.

Por Acuerdo adoptado por el Consejo de Administración del Consorcio Urbanístico “Leganés Norte”, que adoptará la nueva denominación de “Puerta de Madrid”, en sesión de fecha 27 de febrero de 2025, se aprueba la reactivación del Consorcio, continuando su actividad, mediante la incorporación, para el desarrollo, gestión y ejecución urbanística, de los terrenos colindantes por el norte y este al polígono Leganés Norte, todo ello con el objetivo de solventar el grave problema que supone la escasa oferta de vivienda en el municipio de Leganés, y con el fin de contribuir a aumentar el parque residencial, coadyuvando al desarrollo económico y social de la Comunidad de Madrid, y poniendo, asimismo, suelo para la construcción de viviendas con algún régimen de protección pública en el mercado, para atender a las necesidades de vivienda de colectivos menos favorecidos, además de contribuir a incrementar la oferta en el mercado del alquiler madrileño con unos precios inferiores a los de mercado.

Tal y como se puso de manifiesto en la referida sesión del Consejo de Administración de 27 de febrero de 2025, el Ayuntamiento de Leganés es titular de parte de los terrenos colindantes al polígono de Leganés Norte por lo que, con la finalidad de que el Consorcio vaya disponiendo de los mismos y pueda ir avanzando en el cumplimiento de sus fines que culminen con el desarrollo urbanístico, el Ayuntamiento se compromete a aportar al fondo patrimonial terrenos de su titularidad.

Con motivo de dar cobertura a dichos objetivos del Consorcio y ante la realidad social existente de la acuciante necesidad de vivienda en el municipio, se considera oportuno, con destino a dichos fines, plantear la aportación económica de 500.000 euros por el ente consorciado Comunidad de Madrid y, por ende, la correspondiente aportación equivalente en terrenos por el Ayuntamiento de Leganés, en atención a su porcentaje de participación inicial en el Consorcio, que asciende a la cantidad 333.333,33 €.

Estas aportaciones van a permitir al Consorcio, en definitiva, por un lado, ir incorporando terrenos al ámbito y, a la vez, disponer de recursos financieros para ir acometiendo las funciones encomendadas.

Conforme se vayan aportando al Consorcio terrenos titularidad del Ayuntamiento de Leganés para incorporarlos al ámbito de actuación del Consorcio la Comunidad de Madrid realizará aportación para mantener la participación fijada estatutariamente.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 de los Estatutos del Consorcio, el Consejo de Administración adoptará los acuerdos para fijar y reconocer el monto de las prestaciones de cada ente consorciado. “

*- Administración Pública Deudora: 7.367,79.- euros, que corresponden a la solicitud de devolución de IVA del ejercicio en curso por un importe de 6.189,75.-euros y el importe por retenciones realizadas por parte de la Comunidad de propietarios Av. Maria Moliner 14, por importe de 1.178,04.-euros que se liquidará en la presentación del Impuesto de Sociedades,

*- Tesorería: el saldo al cierre es de 1.467.818,97.-euros.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1202948677984968759859

PASIVO:

*- Patrimonio Neto: el saldo al cierre del ejercicio es de 3.151.012,63.-euros, con una reducción durante el ejercicio de 949.145 euros. En el ejercicio 2025 la variación del Patrimonio neto se ha debido a las aportaciones de los entes consorciados (833.333 euros), la devolución efectuada a la Comunidad de Madrid mediante la adjudicación de las 43 viviendas (9.042.624 euros) y el resultado positivo del ejercicio (7.260.145 euros).

*- Pasivo corriente: el saldo al cierre del ejercicio es de 52.721,54.-euros, compuesto por las cuotas pendientes de la Comunidad de María Moliner por impuesto de 34.549,97.-€ y de 18.171,97.-€ de la cuota del Impuesto de Sociedades del 2025



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1202948677984968759859**

Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio económico
terminado el 31 de diciembre de 2025

Quedan formuladas los presentes Cuentas Anuales Abreviadas, compuestas por el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada del Consorcio Urbanístico Leganés Norte, correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025.

Madrid a fecha de firma,

El Director-Gerente del Consorcio Urbanístico Leganés Norte
P.S. El vocal del Consejo de Administración, Director General de Suelo
(Designado por Acuerdo de Consejo de Administración de 17 de junio de 2025)

Firmado digitalmente por: CUBIAN MARTINEZ RAMON
Fecha: 2026.03.20 13:45

Fdo.: Ramón Cubián Martínez



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1202948677984968759859