

**INFORME DE AUDITORÍA DE LAS
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS
CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO 2025 DEL
CONSORCIO URBANÍSTICO RIVAS
DE RIVAS-VACIAMADRID” EN
LIQUIDACIÓN**

**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 RIVAS DE RIVAS-VACIAMADRID” EN LIQUIDACIÓN** 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 RIVAS DE RIVAS-VACIAMADRID EN LIQUIDACIÓN** 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 las notas 2.a) y b) 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 las notas 2.b) y 2.e) de la memoria abreviada adjunta, en la que se informa de que el Consorcio se encuentra en proceso de liquidación por acuerdo de su Consejo de Administración de 16 de abril de 2016 y que el 6 de septiembre de 2022 se designó a la Dirección General de Suelo de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid como Órgano liquidador del Consorcio. Por ello sus cuentas anuales no se han formulado en base al principio de gestión continuada, habiéndose procedido a valorar los activos y pasivos conforme a la Resolución del ICAC de 18 de octubre de 2013 por la que se aprueba el Marco Normativo de Información Financiera cuando no resulta de aplicación el principio de empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Cuestiones Clave de la Auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales 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 anterior sobre incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento y en el párrafo de énfasis siguiente.

Párrafo de énfasis

Como consecuencia del acuerdo de disolución adoptado por el Consorcio, los terrenos (que están descritos en la nota 11 de la memoria) que constituyen las existencias del balance auditado, y que fueron recibidos por el Consorcio como aportación fiduciaria realizada por la Comunidad de Madrid, tendrán que ser revertidos al cedente, al no haberse producido el desarrollo urbanístico que originó la fiducia, como parte de las tareas de liquidación del Consorcio. Sin embargo, a la fecha de formulación de las cuentas anuales adjuntas no hay acuerdo entre 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 que las tareas de liquidación se están alargando en el tiempo.

El valor por el que figuran registrados los terrenos en el balance es de 69.856.019 euros, que se componen de 61.149.271 euros 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 8.706.747,75 euros.

Conforme se explica en la nota 11 de la memoria adjunta, no haberse efectuado sobre el terreno el total desarrollo urbanístico previsto, el 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, por lo que habría que atribuir a este suelo el valor actual equivalente al catastral que asciende en la actualidad a 9.358.392 euros.

En el ejercicio 2024 el consorcio obtuvo una tasación oficial actualizada de este terreno elaborada conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, que atribuye al mismo un valor de 54.355.279 euros.

Tanto el valor catastral como el valor de tasación, mencionados anteriormente, son superiores al valor en libros contabilizado, teniendo en cuenta como un componente más del valor en libros el importe de la subvención asociada al terreno que está registrada en el patrimonio neto del balance y que asciende a 60.965.824 euros en su importe neto del efecto impositivo.

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 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 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:

El Consorcio lleva siendo gestionado por la empresa de asesoría Gestadir, S.L. desde el año 2013 en que formalizó un contrato menor, para la "gestión integral de las actividades de liquidación" con la duración "mínima imprescindible", por el cual se abonan 44.280 euros al año a dicha empresa. La duración y prórrogas sucesivas de este contrato contravienen el artículo 29 y el 118.1 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público y no consta que el Consejo de Administración celebrado el 27 de junio de 2025 haya adoptado ningún acuerdo concreto al respecto de este incumplimiento legal.

Madrid a 22 de abril de 2026

Forvis Mazars Auditores, S.L.P.

21437980W
JUAN ANTONIO
GIMENEZ (R:
B61622262)

Firmado digitalmente
por 21437980W JUAN
ANTONIO GIMENEZ (R:
B61622262)
Fecha: 2026.04.22
18:49:37 +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: 1259220887048336731691
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
Referencia: 55/514420.9/26

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

**Cuentas Anuales Abreviadas del Consorcio Urbanístico "Rivas de Vaciamadrid" en Liquidación
Ejercicio 2025**

**CONSORCIO URBANISTICO "RIVAS" DE RIVAS – VACIAMADRID en liquidación CUENTAS
ANUALES ABREVIADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2025**

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
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 127644320178998532473

Consorcio Urbanístico Rivas de Rivas - Vaciamadrid en liquidación
Balances Abreviados correspondientes al 31 de diciembre de 2025 y de 2024
(Expresados en euros)

ACTIVO	NOTAS	31/12/2025	31/12/2024
B) ACTIVO CORRIENTE		72.097.208,28	72.205.474,66
I. Existencias	11	69.856.019,26	69.856.019,26
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		13.134,36	24.550,40
3. Otros deudores	12	13.134,36	24.550,40
IV. Inversiones financieras a corto plazo	5	1.540.771,17	1.540.771,17
V. Periodificaciones a corto plazo	9	4.822,81	4.822,81
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5	682.460,68	779.311,02
TOTAL ACTIVO		72.097.208,28	72.205.474,66

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	31/12/2025	31/12/2024
A) PATRIMONIO NETO		70.403.563,94	70.505.339,11
A.1) Fondos propios		9.437.740,24	9.539.515,41
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	-198.676,94	-118.161,18
VII. Resultado del ejercicio		-101.775,17	-80.515,76
VIII. Reintegro Entes Consorciados	11	-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		1.540.771,16	1.547.262,37
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.540.771,76	1.547.262,37
1.b Proveedores a corto plazo	6	1.540.771,16	1.540.771,16
2. Otros acreedores	6		6.491,21
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		72.097.208,28	72.205.474,66

Las cuentas anuales Abreviadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estas cuentas de Pérdidas y Ganancias Abreviadas, los Balances Abreviados, la Memoria Abreviada adjunta que consta de 19 páginas y el Informe de gestión que consta de 2 páginas



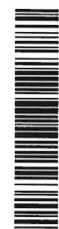
La autenticidad de este documento se puede comprobar en <https://gestiona.comunidad.madrid/csv> mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276443201778998532473

Consorcio Urbanístico Rivas de Rivas - Vaciamadrid en liquidación

Cuentas de pérdidas y ganancias abreviadas correspondientes a los ejercicios 2025 y 2024
cifras expresadas en euros

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	NOTAS	31/12/2025	31/12/2024
1. Importe neto de la cifra de negocios			
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	13		
4. Aprovisionamientos	13		
7. Otros gastos de explotación	13	-111.429,87	-108.641,02
10. Excesos de Provisiones	13		
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		-111.429,87	-108.641,02
13. Ingresos financieros		9.696,93	28.125,26
b) Otros ingresos financieros	13	9.696,93	28.125,26
14. Gastos financieros	13	-42,23	
B) RESULTADO FINANCIERO		9.654,70	28.125,26
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		-101.775,17	-80.515,76
20. Impuestos sobre beneficios	12		
D) RESULTADO DEL EJERCICIO		-101.775,17	-80.515,76

Las cuentas anuales Abreviadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estas cuentas de Pérdidas y Ganancias Abreviadas, los Balances Abreviados, la Memoria Abreviada adjunta que consta de 19 páginas y el Informe de Gestión que consta de 2 páginas.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 127644320177898532473

MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO 2025

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 2025, se indicará para simplificar "ejercicio 2025".

c) Régimen Legal

El Consorcio se registrará 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 Órgano Liquidador del Consorcio, Dirección General de Suelo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276443201778998532473

b) Imagen Fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2025 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 2025 han sido formuladas por el Órgano Liquidador del Consorcio, Dirección General de Suelo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior a partir de los registros contables del Consorcio a 31 de diciembre de 2025 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el 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 de la liquidación.

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

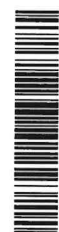
Siguiendo el consorcio este marco de información financiera, la valoración de los elementos patrimoniales está dirigida a mostrar la imagen fiel de las operaciones tendentes a realizar el activo, cancelar las deudas y, en su caso, repartir el patrimonio resultante entre los Entes Consorciados.

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 con 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 61.149.271,51 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.

En la reunión del Consejo de Administración de 6 de septiembre de 2022, se presentó proyecto de presupuesto para el ejercicio 2024 y se destacó que a dicha fecha los entes consorciados estaban tratando de llegar a un acuerdo para adoptar de manera definitiva y decidida la decisión de liquidar el consorcio (superando la situación de "impasse" en que se encontraba desde el 14 de abril de 2016 en que el Consejo de Administración acordó disolver y liquidar el consorcio) o, alternativamente, proceder a revocar dicho acuerdo y continuar con el desarrollo urbanístico en los terrenos que fueron cedidos, en régimen de fiducia, por la Comunidad de Madrid (Terrenos del "Mirador Sur").



En la citada sesión, de 6 de septiembre de 2022 el Ayuntamiento ratificó junto con la Comunidad de Madrid la decisión de continuar con la liquidación del Consorcio habida cuenta de la constatación de la imposibilidad real de dar continuidad, en plazos razonables, al proceso de planeamiento urbanístico, gestión y ejecución de los terrenos pertenecientes al ámbito "Mirador Sur". Por tanto, habiendo recientemente ratificado las partes la decisión de no revocar el acuerdo de disolución, quedando únicamente pendiente los términos en que se ha de producir la liquidación, es de esperar que durante el ejercicio 2026 el Consorcio proceda a su extinción. En este sentido en dicha sesión se revocaron las competencias delegadas del Consejo a efectos de ejecución de la liquidación, nombrándose Órgano Liquidador del Consorcio a la Dirección General de Suelo de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, (a fecha de formulación, Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior) órgano competente en materia de consorcios urbanísticos, que llevará a cabo las tareas de liquidación y extinción del mismo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 127 de la Ley 40/2015, 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, en los Estatutos del Consorcio y en el resto de legislación de aplicación. En la reunión del Consejo de Administración de 19 de diciembre de 2023 se presentó proyecto de presupuesto para el ejercicio 2024 y se destacó que el objetivo de 2024 es realizar las actividades necesarias para la liquidación y disolución del Consorcio.

En reunión del Consejo de Administración de 28 de junio de 2024 se postergó la concreción del itinerario de liquidación por estar pendiente de remisión técnica por la Comunidad de Madrid.

En reunión del Consejo de Administración de 27 de junio de 2025 se acordó la constitución de un grupo de trabajo técnico, jurídico y económico con la encomienda de proponer acuerdo de liquidación del Consorcio. Aunque a fecha de formulación de cuentas, esta propuesta no ha sido formalmente remitida, el grupo ha informado de avances significativos que permiten albergar la esperanza de que el Consorcio será efectivamente liquidado a lo largo de 2026.

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 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.

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 con 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276443201778998532473

Cuentas Anuales Abreviadas del Consorcio Urbanístico "Rivas de Vaciamadrid" en Liquidación Ejercicio 2025

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 61.149.271,51 euros, así como una disminución en el patrimonio neto de 60.965.823,70 euros.

En sesión de Consejo de Administración celebrado el pasado 6 de septiembre de 2022, el Ayuntamiento ratificó junto con la Comunidad de Madrid la decisión de continuar con la liquidación del Consorcio habida cuenta de la constatación de la imposibilidad real de dar continuidad, en plazos razonables, al proceso de planeamiento urbanístico, gestión y ejecución de los terrenos pertenecientes al ámbito "Mirador Sur". Por tanto, habiendo recientemente ratificado las partes la decisión de no revocar el acuerdo de disolución, quedando únicamente pendiente los términos en que se ha de producir la liquidación, es de esperar que durante el ejercicio 2026 el Consorcio proceda a su extinción.

En reunión del Consejo de Administración de 27 de junio de 2025 se acordó la constitución de un grupo de trabajo técnico, jurídico y económico con la encomienda de proponer acuerdo de liquidación del Consorcio. Aunque a fecha de formulación de cuentas, esta propuesta no ha sido formalmente remitida, el grupo ha informado de avances significativos que permiten albergar la esperanza de que el Consorcio será efectivamente liquidado a lo largo de 2026.

f) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, el Órgano Liquidador del Consorcio, Dirección General de Suelo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance de Situación, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, además de las cifras del ejercicio 2025 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 y de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, 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 Órgano Liquidador del Consorcio, Dirección General de Suelo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

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.

NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

Las propuestas de distribución del resultado de los ejercicios 2025 y 2024, formuladas por el Órgano Liquidador del Consorcio, Dirección General de Suelo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, son las que se muestran a continuación, en euros:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276443201778998532473

**Cuentas Anuales Abreviadas del Consorcio Urbanístico "Rivas de Vaciamadrid" en Liquidación
Ejercicio 2025**

Base de Reparto	2025	2024
Resultado del Ejercicio	-101.775,17	-80.515,76
Distribución a:		
	2025	2024
Compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores		
Remanente		
Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores	-101.775,17	-80.515,76

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 2025, 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:

- 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276443201778998532473

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

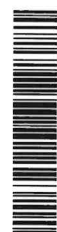
Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue la obligación correspondiente.

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.

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 2025 y 2024 es el siguiente:



**Cuentas Anuales Abreviadas del Consorcio Urbanístico "Rivas de Vaciamadrid" en Liquidación
Ejercicio 2025**

	Valores representativos de deuda		Créditos, Derivados y Otros		Total	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Activos financieros a coste amortizado: Efectivo y otros activos líquidos (Nota 5.1)	0,00	0,00	682.460,68	779.311,02	682.460,68	779.311,02
Activos financieros a coste amortizado: Préstamos y partidas a cobrar (Nota 5.2)	0,00	0,00	1.540.771,17	1.540.771,17	1.540.771,17	1.540.771,17
SUMAS	0,00	0,00	2.223.231,85	2.320.082,19	2.223.231,85	2.320.082,19

5.1) Efectivo y otros activos líquidos

El detalle de estos activos a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

	31/12/2025	31/12/2024
Cuentas corrientes	679.110,01	775.960,35
Caja	3.350,67	3.350,67
Total	682.460,68	779.311,02

5.2) 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.

Esta reflejado como derecho de cobro la cuenta corriente con el Ayuntamiento de Rivas por su saldo que se explica en la nota 18 sobre operaciones vinculadas.

NOTA 6. PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de pasivos financieros a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Derivados y Otros	
	31/12/2025	31/12/2024
Pasivos financieros a coste amortizado (nota 6.1)	1.540.771,16	1.547.262,37
Total	1.540.771,16	1.547.262,37

6.1) Pasivos financieros a coste amortizado:

Su detalle a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es:

**Cuentas Anuales Abreviadas del Consorcio Urbanístico "Rivas de Vaciamadrid" en Liquidación
Ejercicio 2025**

	Corto Plazo	
	31/12/2025	31/12/2024
Por Operaciones Comerciales: Acreedores		6.491,21
Por operaciones comerciales: Proveedores vinculados (Nota 18)	1.540.771,16	1.540.771,16
Total Saldo por Operaciones Comerciales	1.540.771,16	1.547.262,37

6.2) Otra información relativa a pasivos financieros:

A cierre del ejercicio, y a cierre del ejercicio anterior, todos los pasivos 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 2025:

	Ejerc. 2025	Ejerc. 2024
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	17,0	0,00
Ratio de operaciones pagadas	0,00	0,00
Ratio de operaciones pendientes de pago	N/A	N/A
	Importe (€)	Importe (€)
Total pagos realizados	75.870,19	64.596,98
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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/evs>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1276443201778998532473**

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 2025 es el siguiente: Gastos anticipados de los Seguros de Responsabilidad Civil: 4.822,81 euros, de un total de 10.468,92 euros.

El detalle de las periodificaciones a corto plazo a 31 de diciembre de 2024 era el siguiente: Gastos anticipados de los Seguros de Responsabilidad Civil: 4.825,56 euros, de un total de 10.471,67 euros.

NOTA 10. FONDOS PROPIOS

10.1) Fondo Social

Al 31 de diciembre de 2025, así como al 31 de diciembre de 2024, la composición del Fondo Social es la siguiente:

	31/12/2025		31/12/2024	
	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:

	2025	2024
Reservas Voluntarias	6.969.231,81	6.969.231,81
TOTAL	6.969.231,81	6.969.231,81



**Cuentas Anuales Abreviadas del Consorcio Urbanístico "Rivas de Vaciamadrid" en Liquidación
Ejercicio 2025**

10.3) Reintegros entes consorciados

El detalle de la partida es el siguiente:

	2025	2024
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 31/12/24	DEBE	HABER	Existencias 31/12/25
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	1.626.310,20	0,00	0,00	1.626.310,20
Promoción y gestión	1.984.886,45	0,00	0,00	1.984.886,45
Obra realizada por el Ayuntamiento	3.574.186,45	0,00	0,00	3.574.186,45
Total	69.856.019,26	0,00	0,00	69.856.019,26

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 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".

En este ejercicio no se ha registrado variación alguna toda vez que adoptada la decisión de liquidar por parte de los entes consorciados, se ha entendido que había de dejar de activar los costes incurridos en el ejercicio, como se había venido haciendo en años anteriores.

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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1276443201778998532473**

Cuentas Anuales Abreviadas del Consorcio Urbanístico "Rivas de Vaciamadrid" en Liquidación Ejercicio 2025

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 2025 del terreno reflejado en las cuentas de existencias de este Consorcio asciende a 9.358.392,19 €.

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 (69.856.019,26€), 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 activó en la fase de liquidación serán reconocidas por quien resultara ser destinatario de los mismos en función de la liquidación.

El Consorcio ha encargado un informe de tasación de los terrenos a la entidad tasadora TINSa, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. La fecha de referencia de dicho informe es 27/03/2023 y arroja un valor actual del terreno de 54.355.721,09 euros, frente a los 61.149.271,51 euros que figuran en la contabilidad. El Consorcio ha analizado dicho informe y ha constatado que:

- Se corresponde con terreno sin urbanizar
- Ha aplicado el método de valor residual dinámico utilizando una serie de parámetros de los que merece la pena destacar:
 - Un plazo de generación de flujos que se extiende a más de 14 años
 - Una tasa de actualización de 16,5%.

En la tasación de 2009, se tomaron para estos parámetros, 9 años y 12,19%, respectivamente.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276443201778998532473

**Cuentas Anuales Abreviadas del Consorcio Urbanístico "Rivas de Vaciamadrid" en Liquidación
Ejercicio 2025**

Se ha efectuado un análisis de sensibilidad de la tasación a la tasa de descuento, manteniendo todos los demás parámetros o hipótesis considerados en el informe de tasación, cuyos resultados se reflejan en la siguiente tabla:

tasa de descuento (%)	valoración	Notas
16,5	54.355.721,18	Tasación
16	57.542.237,28	
15,5	60.895.124,15	
15,46312037	61.149.271,51	Valoración contable
15	64.423.740,92	
14,5	68.138.026,59	
14	72.048.539,54	
13,5	76.166.499,85	
13	80.503.834,87	
12,5	85.073.228,09	
12,19	88.028.673,71	usada por la CAM en 2009
12	89.888.171,83	
11,5	94.963.023,84	

En donde se observa que una disminución de poco más de un punto en la tasa de descuento hubiera hecho coincidir la tasación con el valor contable y que, de haberse tomado la misma tasa de descuento que se utilizó en el año 2009, hubiera arrojado una valoración de casi 27 Millones de euros mayor.

Teniendo en cuenta, además, que el plazo considerado en la tasación es el menos conservador, el Consorcio ha tomado la decisión de mantener la valoración histórica como valor del terreno sin urbanizar.

Por otra parte, y a efectos únicamente de referencia, en la tasación se toma como hipótesis de coste de urbanización y otros gastos asociados de 66 euros por metro cuadrado. Teniendo en cuenta, como se explicaba anteriormente, que el Consorcio ya urbanizó las parcelas EQG y ZVL1 (13,77 Ha), si se aplicara a su superficie el coste medio previsto considerado en el informe arrojaría una inversión superior a 9 millones de euros, importe mayor al contabilizado, a pesar de que en las existencias se incluyen obras no vinculadas estrictamente a las citadas parcelas y aunque hay que tener en cuenta también que el coste medio de urbanización de las mismas resultará menor que la media de todo el terreno.

A pesar de todo ello, es importante tomar en consideración que se está estudiando la posibilidad de modificar el plan general de ordenación urbana que incluiría una desclasificación del suelo urbanizable de Mirador Sur (excepto las parcelas mencionadas).

A la luz de todo lo anterior, se ha considerado conveniente no incrementar el valor de las existencias en este ejercicio y, en consecuencia, considerar como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias todos los incurridos durante el ejercicio 2025

En el cuadro siguiente desglosamos las inversiones contabilizadas en existencias como mayor valor de los terrenos del Mirador Sur hasta el 31 de diciembre de 2022, que permanecen como se ha explicado igual a cierre del ejercicio.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276443201778998532473

**Cuentas Anuales Abreviadas del Consorcio Urbanístico "Rivas de Vaciamadrid" en Liquidación
Ejercicio 2025**

	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Terreno P.A.U.						
Suelo "Mirador del Sur"						
Obra CANAL						
Proyectos						
Financieros						
IBI	53.344,66	53.342,84	53.342,84	53.342,84	53.342,84	53.654,08
Promoción y gestión	59.858,16	57.605,31	56.958,46	55.265,71	68.984,87	66.497,60
AJD					-731.529,58	
Obra realizada por el Ayuntamiento			-427.017,21			
Inversión anualidad	113.202,82	110.948,15	-316.715,91	108.608,55	-609.201,87	120.151,68
Inversión sobre terrenos (acda)	8.706.747,75	8.593.544,93	8.482.596,78	8.799.312,69	8.690.704,14	9.299.906,01

	2016	2015	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	247.668,34	245.055,88	217.233,60				26.648,45
Promoción y gestión	69.705,57	68.702,78	78.256,48	190.120,17	163.006,74	130.746,27	55.150,64
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	317.373,91	313.758,66	1.030.139,82	284.476,02	4.468.515,25	-75.138,65	2.840.629,32
Inversión sobre terrenos (acda)	9.179.754,33	8.862.380,42	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 2017-2025)

	2017-2025	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	320.370,10	736.606,27
Promoción y gestión	365.170,11	755.688,65
AJD	-731.529,58	2.191.539,55
Obra realizada por el Ayuntamiento	-427.017,21	4.001.203,66
Inversión período	-473.006,58	9.179.754,33
Inversión acumulada	8.706.747,75	9.179.754,33

NOTA 12. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

**Cuentas Anuales Abreviadas del Consorcio Urbanístico "Rivas de Vaciamadrid" en Liquidación
Ejercicio 2025**

	Ejercicio 2025		Ejercicio 2024	
	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	11.291,95	0,00	19.206,60	0,00
H.P. deudora por impuesto de sociedades	1.842,41	0,00	5.343,80	0,00
Sanción limpieza Ayuntamiento Rivas	0,00	0,00	0,00	0,00
Retenciones de I.R.P.F.	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CORRIENTE	13.134,36	0,00	24.550,40	0,00

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 a pesar de haber adquirido la condición de administración pública por la ley 40/2015, de 1 de octubre, el Consorcio entiende que no le es de aplicación la exención del artículo 9 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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:

	31/12/2025			31/12/2024		
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
Resultado del Ejercicio			-101.775,17			-80.515,76
	Aumentos	Disminuciones	Efecto Neto	Aumentos	Disminuciones	Efecto Neto
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias Temporarias	-	-	-	-	-	-
Compensación de bases imposables de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-
Base Imponible (Resultado Fiscal)	-	-	-101.775,17	-	-	-80.515,76

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

	2025	2024
Cuota al 25% sobre la base imponible	-	-
Cuota líquida	-	-
Menos: Retenciones y Pagos a cuenta	-1.842,41	-5.301,57
Cuota a pagar (devolver)	(1.842,41)	(5.301,57)



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276443201778998532473

**Cuentas Anuales Abreviadas del Consorcio Urbanístico "Rivas de Vaciamadrid" en Liquidación
Ejercicio 2025**

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
2020	3.839,46
2021	5.452,46
2022	7.625,33
2023	105.555,88
2024	80.515,76
2025	101.775,17
TOTAL	8.623.051,63

NOTA 13. INGRESOS Y GASTOS

a) Otros gastos de explotación

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, es el siguiente:

	31/12/2025	31/12/2024
Reparaciones y conservación	0,00	0,00
Servicios de Profesionales Independientes	47.280,00	44.280,00
Primas de Seguros	10.468,92	10.471,67
Servicios bancarios y similares	338,11	546,51
Otros servicios	0,00	0,00
Otros tributos	53.342,84	53.342,84
Total Otros Gastos de Explotación	111.429,87	108.641,02

b) Resultados Financieros

El detalle de esta partida a 31 de diciembre de 2025 y de 2024, es el siguiente:

	31/12/2025	31/12/2024
Otros ingresos financieros	9.696,93	28.125,26
Gastos financieros	-42,23	
Total Resultados Financieros	9.654,70	28.125,26



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1276443201778998532473**

c) Remuneración de los auditores

Los honorarios correspondientes a la auditoría de los ejercicios 2025 y 2024, están incluidos – respectivamente- dentro del contrato EXP A/SER-002963/2025 y de la prórroga A/SER-011518/2021C01-PR01 del contrato EXP A/SER-011518, formalizado a través de la Intervención General de la Comunidad de Madrid, por lo que no suponen un coste para el consorcio.

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).

Dado que en el ejercicio 2021 habían transcurrido ya más de siete años desde el devengo de la operación, el Consorcio eliminó la provisión por posible pago de IVA por importe de 427.017,21 euros que tenía reflejada en previsión de recibir facturas del Ayuntamiento.

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 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276443201778998532473

**Cuentas Anuales Abreviadas del Consorcio Urbanístico "Rivas de Vaciamadrid" en Liquidación
Ejercicio 2025**

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.

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 2025 y 2024 se indica a continuación, en euros:

En 2025:

	Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid	Comunidad de Madrid	Total 2025
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 2024:

	Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid	Comunidad de Madrid	Total 2024
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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276443201778998532473

Cuentas Anuales Abreviadas del Consorcio Urbanístico "Rivas de Vaciamadrid" en Liquidación Ejercicio 2025

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.

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.

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) o, alternativamente, documentar acuerdo de compensación de créditos con el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid

Durante los ejercicios 2025 y 2024 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 o del Órgano Liquidador del Consorcio, Dirección General de Suelo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior no han percibido ni devengado remuneración por ningún concepto durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2025 y de 2024. 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276443201778998532473

CONOSORCIO URBANISTICO "RIVAS" DE RIVAS VACIAMADRID, en liquidación

INFORME DE GESTION. Ejercicio 2025

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 2025, se indicará para simplificar "ejercicio 2025".

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. Durante el ejercicio 2025, los entes consorciados han continuado manteniendo reuniones en las que se han seguido poniendo de manifiesto fuertes discrepancias para liquidar el consorcio. Sin embargo, el grupo de trabajo que se constituyó en la sesión del Consejo de Administración celebrado el 27 de junio de 2025 reporta un avance significativo en las negociaciones que podrían permitir la liquidación efectiva del consorcio a lo largo de 2026.

En este contexto, durante el ejercicio 2025 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.

El Consorcio ha encargado un informe de tasación de los terrenos a la entidad tasadora TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. La fecha de referencia de dicho informe es 27/03/2023 y arroja un valor actual del terreno de 54.355.721,09 euros, frente a los 61.149.271,51 euros que figuran en la contabilidad. Aunque el Consorcio considera que la tasación planteó hipótesis de cálculo muy conservadoras (plazo de ejecución y tasa de descuento) que explican sobradamente esa diferencia a la baja, ha decidido - teniendo en cuenta además la intención del Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid de proponer una desclasificación parcial de los terrenos de "Mirador Sur" - desde el 1 de enero de 2023 no activar los gastos por las operaciones de gestión como se venía haciendo en años anteriores.

Durante el ejercicio 2025, estos gastos representaron 111.429,87 euros (en el ejercicio 2024, 108.641,02 euros) de acuerdo al siguiente detalle:



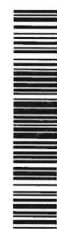
**Cuentas Anuales Abreviadas del Consorcio Urbanístico "Rivas de Vaciamadrid" en Liquidación
Ejercicio 2025**

	31/12/2025	31/12/2024
Reparaciones y conservación	0,00	0,00
Servicios de Profesionales Independientes	47.280,00	44.280,00
Primas de Seguros	10.468,92	10.471,67
Servicios bancarios y similares	338,11	546,51
Otros servicios	0,00	0,00
Otros tributos	53.342,84	53.342,84
Total Otros Gastos de Explotación	111.429,87	108.641,02

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 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 61.149.271,51 € 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276443201778998532473

Cuentas Anuales Abreviadas del Consorcio Urbanístico "Rivas de Vaciamadrid" en Liquidación Ejercicio 2025

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

El Órgano Liquidador del Consorcio Urbanístico "Rivas" de Rivas Vaciamadrid, en liquidación, la Dirección General de Suelo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, 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 2025, que se componen de las adjuntas hojas números 1 al 24 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

Firmado digitalmente por: CUBIAN MARTINEZ RAMON
Fecha: 2026.03.18 16:30

Fdo: D. Ramón Cubián Martínez
Titular del Órgano de Liquidación



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 127644320178998532473