



**INFORME DE AUDITORÍA DE LAS CUENTAS
ANUALES CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO 2021 DEL “CONSORCIO
URBANÍSTICO AREA TECNOLOGICA DEL SUR”
(TECNOGETAFE)**



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

A los Entes Consorciados

Opinión

La Intervención General de la Comunidad de Madrid (IGCM) es el órgano responsable de llevar a cabo las auditorías de cuentas de los consorcios que se encuentran adscritos a esta Administración en base al artículo 122 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, ha auditado las cuentas anuales del ejercicio 2021 del “Consortio Urbanístico Área Tecnológica del Sur” que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del *Consortio Urbanístico Área Tecnológica del Sur* a 31 de diciembre de 2021, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 a) de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones Clave de la Auditoría

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

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

Reconocimiento y Valoración de las parcelas

El suelo objeto de desarrollo por este consorcio están siendo explotado mediante cesión, por vía de diversas figuras jurídicas o bien mediante su comercialización y venta una vez esté urbanizado. El valor de las parcelas está registrado en cuentas en la partida que corresponde del balance, conforme a la situación actual de las mismas en virtud de los negocios jurídicos formalizados, y por ello se detallan bien en la nota 5 de la memoria adjunta sobre *inmovilizado material*, o en la 8 sobre *inversiones financieras a largo plazo* o en la nota 10 como *existencias*. El valor de estas parcelas representa más de un 89% del total valor del activo, por lo que hemos considerado que su reconocimiento y valoración en la cuenta contable adecuada en función de su situación jurídica, es el riesgo considerado más significativo de que existan incorrecciones materiales que puedan afectar a las cuentas anuales.

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido en:

- Elaboración de un cuadro detalle de composición de las parcelas
- Revisión a través de muestra sustantiva de los costes activados en el ejercicio.
- Verificación de que dichas parcelas son propiedad del Consorcio
- Verificación del adecuado registro contable de los contratos y convenios asociados a las cesiones temporales y a las ventas de las parcelas.
- Determinación de cuál es el criterio adecuado para determinar el valor razonable de estas parcelas en el momento actual de su desarrollo en función de su uso actual .
- Comparación del valor razonable obtenido con el valor que figura en cuentas de existencias teniendo en cuenta las subvenciones asociadas a la adquisición del suelo y a la urbanización para, en su caso, determinar si existen indicios de deterioro.
- Comprobación de la integridad y adecuación de la información contenida en la memoria de las cuentas anuales.

Otras cuestiones

Los trabajos de revisión y verificación con el alcance de la auditoría de cuentas de este Consorcio han sido llevados a cabo por la Intervención General de la Comunidad de Madrid en colaboración con la firma de auditoría MORISON ACPM AUDITORES, S.L.P. en virtud del contrato suscrito tras la adjudicación del expediente de licitación A/SER 011518/2021 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 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la entidad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, no tenemos nada que informar respecto a la otra información. La información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2021, 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

El órgano de gestión es responsable de formular las cuentas anuales 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 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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales 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, 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 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 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.

Madrid, a 25 de octubre de 2022

MORISON ACPM AUDITORES, S.L.P.

POR LA INTERVENCIÓN GENERAL
DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Fdo.: Isabel Bermúdez Elorrieta

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

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/22/15710 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España.

**CONSORCIO URBANÍSTICO
ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
31 de diciembre de 2021

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

*Balances al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)*

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2021	31/12/2020
ACTIVO NO CORRIENTE		23.550.345,75	23.284.116,40
Inmovilizado material	5	6.901.070,28	6.866.334,42
Terrenos y construcciones		3.433.869,94	3.433.869,94
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		233,47	484,08
Inmovilizado en curso y anticipos		3.466.966,87	3.431.980,40
Inversiones financieras a largo plazo	7.1	16.649.275,47	16.417.781,98
Créditos a terceros		16.643.572,51	16.412.079,02
Otros activos financieros		5.702,96	5.702,96
ACTIVO CORRIENTE		54.275.028,20	53.841.442,27
Existencias	10	45.897.052,50	45.669.332,06
Productos en curso de ciclo largo		45.897.052,50	45.669.332,06
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.1	7.137.807,77	7.708.108,98
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		7.063.496,76	7.649.209,25
Deudores varios		74.311,01	58.899,73
Inversiones financieras a corto plazo	7.1	-	16.166,63
Créditos a terceros		-	16.166,63
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.1	1.240.167,93	447.834,60
Tesorería		1.240.167,93	447.834,60
TOTAL ACTIVO		77.825.373,95	77.125.558,67

La memoria adjunta forma parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio 2021.

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

*Balances al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)*

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2021	31/12/2020
PATRIMONIO NETO		60.688.711,48	59.777.651,87
Fondos propios		35.706.695,78	34.795.636,17
Resultados de ejercicios anteriores		(644.248,61)	(898.186,22)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(644.248,61)	(898.186,22)
Otras aportaciones de Socios	11	36.039.884,78	35.439.884,78
Resultado del ejercicio	3	311.059,61	253.937,61
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	12	24.982.015,70	24.982.015,70
PASIVO NO CORRIENTE		7.653.775,00	7.881.434,09
Deudas a largo plazo	7.2	7.591.163,42	7.818.822,51
Deudas con entidades de crédito		7.585.400,15	7.791.129,28
Otros pasivos financieros		5.763,27	27.693,23
Pasivo por impuesto diferido	18	62.611,58	62.611,58
PASIVO CORRIENTE		9.482.887,47	9.466.472,71
Provisiones a corto plazo	16	655.292,19	664.173,69
Deudas a corto plazo	7.2	693.434,81	744.400,98
Deudas con entidades de crédito		213.758,68	205.696,36
Otros pasivos financieros		479.676,13	538.704,62
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		8.134.160,47	8.057.898,04
Proveedores	7.2	7.563.959,70	7.626.768,71
Acreedores varios	7.2	432.057,23	307.421,79
Pasivos por impuesto corriente	18	632,63	764,77
Otras deudas con las Administraciones Públicas	18	137.510,91	122.942,77
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		77.825.373,95	77.125.558,67

La memoria adjunta forma parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio 2021.

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

*Cuentas de Pérdidas y Ganancias para los ejercicios anuales
terminados a 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)*

	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2021	31/12/2020
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de cifra de negocios	19.1	349.807,89	349.599,59
Ventas		-	-
Prestaciones de servicios		349.807,89	349.599,59
Trabajos realizados por el Consorcio para su inmovilizado	19.2	34.986,47	32.647,26
Variación de existencias de productos en curso	19.2	227.720,44	212.494,98
Aprovisionamientos		-	-
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		-	-
Trabajos realizados por otras empresas		-	-
Otros ingresos de explotación	19.5	333.177,49	333.190,36
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		333.177,49	333.190,36
Gastos de personal	19.3	(80.031,49)	(71.400,50)
Sueldos, salarios y asimilados		(61.269,73)	(54.510,12)
Cargas sociales		(18.761,76)	(16.890,38)
Otros gastos de explotación	19.4	(638.153,60)	(687.623,69)
Servicios exteriores		(446.471,68)	(435.171,79)
Tributos		(200.563,42)	(200.884,40)
Variación provisión finalización de obra		8.881,50	(51.567,50)
Amortización del inmovilizados		(250,61)	(529,85)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otros	12	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		227.256,59	168.378,15
Ingresos financieros		399.616,66	400.881,32
De terceros		399.616,66	400.881,32
Gastos financieros		(314.905,69)	(314.557,08)
Por deudas con terceros		(314.905,69)	(314.557,08)
RESULTADO FINANCIERO		84.710,97	86.324,24
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		311.967,56	254.702,39
Impuesto sobre beneficios	18	(907,95)	(764,78)
RESULTADO DEL EJERCICIO		311.059,61	253.937,61

La memoria adjunta forma parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio 2021.

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

*Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondientes a los ejercicios anuales terminados en
31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)*

A. Estados de ingresos y gastos reconocidos

	2021	2020
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	311.059,61	253.937,61
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:		
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-
Efecto impositivo	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	311.059,61	253.937,61

B. Estados totales de cambios en el Patrimonio Neto

	Resultado de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de Socios	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
Saldo final del año 2019	(1.247.054,72)	35.109.884,78	348.868,50	24.982.015,70	59.193.714,26
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	253.937,61	-	253.937,61
Distribución resultado 2019	348.868,50	-	(348.868,50)	-	-
Operaciones con socios y propietarios	-	330.000,00	-	-	330.000,00
Saldo final del año 2020	(898.186,22)	35.439.884,78	253.937,61	24.982.015,70	59.777.651,87
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	311.059,61	-	311.059,61
Distribución resultado 2020	253.937,61	-	(253.937,61)	-	-
Operaciones con socios y propietarios	-	600.000,00	-	-	600.000
Saldo final del año 2021	(644.248,61)	36.039.884,78	311.059,61	24.982.015,70	60.688.711,48

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

Estado de Flujos de efectivo correspondiente

a los ejercicios anuales terminados en

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresados en Euros)

A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	NOTAS	2021	2020
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		311.967,56	254.702,39
2. Ajustes del resultado		(244.172,60)	(354.966,09)
a) Amortización del inmovilizado	5	250,61	529,85
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		-	95.823,08
c) Variación de provisiones (+/-)	16	(8.881,50)	(44.255,58)
d) Imputación de subvenciones (-)	12	-	-
g) Ingresos financieros (-)		(399.616,66)	(400.881,32)
h) Gastos financieros (+)		314.905,69	314.557,08
k) Otros ingresos y gastos (-/+)	19.2	(150.830,74)	(320.739,20)
3. Cambios en el capital corriente.		435.141,97	(23.626,71)
a) Existencias (+/-)	10	(227.720,44)	(212.494,98)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	570.301,21	8.114,63
c) Otros activos corrientes (+/-)	8	16.166,63	546,00
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	17	76.394,57	180.207,64
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		-	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		83.670,88	84.299,98
a) Pagos de intereses (-)		(314.905,69)	(315.577,25)
c) Cobros de intereses (+)		399.616,66	400.881,32
d) Pagos (cobros) por impuesto sobre beneficios (-/+)	18	(1.040,09)	(1.004,09)
e) Otros pagos (cobros) (-/+)	8	-	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/- 1 +/- 2 +/- 3 +/- 4)		586.607,81	(39.590,43)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		(115.649,22)	(32.653,44)
c) Inmovilizado material	5	(34.986,47)	(32.647,26)
e) Otros activos financieros	8	(80.662,75)	(6,18)
f) Activos no corrientes mantenidos para venta		-	-
g) Otros activos		-	-
7. Cobros por desinversiones (+)		-	16.166,67
e) Otros activos financieros		-	16.166,67
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(115.649,22)	(16.486,77)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		321.374,74	133.125,34
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	11	600.000,00	330.000,00
b) Devolución y amortización de			
2. Deudas con entidades de crédito (-)	13	(197.666,81)	(191.111,33)
4. Otras (-)	14	(80.958,45)	(5.763,33)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/- 9 +/- 10 - 11)		321.374,74	133.125,34
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A + B + C + D)		792.333,33	77.048,14
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		447.834,60	370.786,47
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.240.167,93	447.834,60

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

*Memoria correspondiente a los ejercicios anuales
terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)*

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

El Consorcio Urbanístico Área Tecnológica del Sur (en adelante, el Consorcio), se constituyó el 10 de octubre de 2001 con la participación de la Comunidad de Madrid, a través del extinto Instituto Madrileño de Desarrollo (IMADE), y el Ayuntamiento de Getafe comenzando su actividad en el ejercicio 2002. El Consorcio se rige por lo determinado en sus Estatutos y por lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley del Suelo y su legislación de Desarrollo, Texto Refundido de la Ley de Régimen Local y Ley 8/1999, de 9 de abril, de Adecuación a la Normativa de la Comunidad de Madrid a la Ley Estatal y demás normas complementarias o sustitutorias de las citadas y demás aplicables.

El 3 de noviembre de 2000 se suscribió un Protocolo de intenciones entre la Comunidad de Madrid, IFEMA, Ayuntamiento de Getafe, CEIM-CEOE, para la creación de un Recinto Ferial dentro del área del Consorcio que tendría que albergar la Feria Internacional del Sur. Sin embargo, teniendo en cuenta que ya no se daban las circunstancias necesarias para la creación y puesta en marcha del mencionado Recinto, el día 23 de febrero de 2005 las partes firmantes del citado Protocolo acordaron abandonar la idea de creación de un Recinto Ferial y realizar las gestiones oportunas para crear y poner en marcha un Parque Científico y Tecnológico.

El 27 de junio de 2005 el Consejo de Administración del Consorcio acordó tramitar ante el Ayuntamiento de Getafe la aprobación del proyecto de modificación del Plan especial del Parque Equipado Getafe-Sur del PAU Arroyo Culebro, en el municipio de Getafe. Dicha modificación se efectuó al objeto de permitir la creación de un parque Científico y Tecnológico en los terrenos gestionados por el Consorcio, dentro del ámbito del referido Plan Especial. Dentro del citado parque se incluiría, entre otros, un complejo tecnológico integrado por los centros "Aeronáutico", "Industrial" y "Gómez Pardo" así como un edificio de servicios centrales y vivero de empresas.

Con el mismo fin, el Consejo de Administración celebrado el 31 de mayo de 2006 acordó modificar el apartado "f" del artículo 52 de los estatutos del Consorcio, de conformidad con los acuerdos anteriores adoptados por dicho órgano, tendentes todos a propiciar una nueva orientación del Área Tecnológica del Sur mediante la creación de un Parque Científico y Tecnológico dirigido a empresas de alta tecnología. En dicha modificación, que fue objeto de ratificación por los órganos de gobierno de los dos entes consorciados, se contempla expresamente la existencia del futuro Parque Científico y Tecnológico, desapareciendo toda referencia al Recinto Ferial.

En marzo del 2008 el Ayuntamiento de Getafe informa de la intención de ceder fiduciariamente al Consorcio, las futuras parcelas 1 y 2 del "Parque Especial de La Carpetania -2ª Fase" de Getafe cuando éstas sean a su vez cedidas y puestas a su disposición por parte del Consorcio Urbanístico "La Carpetania". Dichas parcelas, una vez cedidas formalmente al Ayuntamiento de Getafe y aportadas fiduciariamente al Consorcio Urbanístico "Área Tecnológica del Sur", se integrarán y dependerán funcionalmente del actual Parque Científico y Tecnológico, gestionado por este Consorcio.

Como consecuencia de la aportación anterior el Consejo de Administración en su reunión del 14 de marzo de 2008 procede a la modificación de los estatutos.

Dada la actividad a la que se dedica el Consorcio, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de la naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de los estados financieros respecto a información de cuestiones medioambientales.

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales

terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresados en Euros)

a) Régimen jurídico

El Consorcio se registrará por sus Estatutos, por la legislación urbanística 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 básicas de aplicación al conjunto de las Administraciones Públicas, y por la legislación civil y mercantil, en cada caso, aplicable. El Consorcio no tendrá la consideración de ente dependiente de ninguna de las Administraciones Públicas Consorciadas.

b) Régimen económico y financiero del Consorcio

Los Entes Consorciados se comprometen a financiar el funcionamiento del Consorcio y a colaborar con el mismo en el desempeño de sus funciones gestoras, de ejecución y administrativas.

Cada Ente Consorciado debe contribuir a la cobertura del citado presupuesto en las siguientes proporciones:

	%
Comunidad de Madrid	60
Excmo. Ayuntamiento de Getafe	40

El Pleno del Ayuntamiento de Getafe, en sesión extraordinaria, celebrada el 16 de mayo de 2003 reconoce que el Consorcio ostenta facultades de disposición fiduciaria respecto a los terrenos objeto de su actuación, con el objeto de desarrollar el ámbito conforme a las determinaciones del Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur PAU. Arroyo Culebro, siendo el alcance de estas facultades el definido en sus propios Estatutos que establece entre otros:

- Llevar a cabo las obras de urbanización precisas, en las áreas afectadas al Consorcio, conforme al destino previsto en los planes, otorgando y formalizando, en su caso, en el ejercicio de sus facultades y legitimación fiduciaria, cuantas escrituras o documentación pública o privada se precisen para la inscripción de las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad.
- Disponer, en su caso, del suelo correspondiente, gravándolo, arrendándolo y enajenándolo, en todo o en parte a terceros adquirentes, o asignándolo a miembros del Consorcio, en la medida que proceda, en compensación de la cuantía de las aportaciones, otorgando y formalizando en el ejercicio de sus facultades y legitimación fiduciaria, cuantas escrituras o documentación pública y privada se precisen.
- El Consorcio deberá dar cuenta al Ayuntamiento de Getafe de los diferentes actos de disposición fiduciaria que realice con relación a estos bienes.

El Consorcio actúa en nombre propio respecto del patrimonio, tanto en su desarrollo urbanístico, como en la disposición del mismo y como fiduciario de los Entes Consorciados respecto a las aportaciones que éstos efectúen. El Consorcio administra y gestiona los bienes de naturaleza demanial de las administraciones consorciadas afectos a las operaciones que constituyen su objeto fundamental.

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

*Memoria correspondiente a los ejercicios anuales
terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)*

En abril de 2007, tras la Junta de Gobierno local del Ayuntamiento de Getafe de septiembre de 2006 en la que se adoptó el acuerdo de precisar que, la aportación de las fincas, se realizaba en concepto de cesión de la propiedad, se firma ante Notario la Escritura de Aportación de terrenos a favor del Consorcio.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

a) Marco Normativo de Información Financiera aplicable

Estas Cuentas Anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el Marco Normativo de Información Financiera aplicable al Consorcio, que es el establecido en:

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

b) Imagen fiel

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2021 se han formulado a partir de los registros contables del Consorcio y se han preparado de acuerdo con el Marco Normativo de Información Financiera que resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contable en él contenidos, y con determinadas prácticas contables utilizadas por esta clase de entidades que se citan en el apartado b) de la nota 1, referido al régimen económico y financiero del Consorcio, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

La Directora-Gerente, estima que las Cuentas Anuales del ejercicio 2021 serán aprobadas por el Consejo sin modificación alguna.

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2020 fueron aprobadas por el Consejo de Administración el día 20 de octubre de 2021.

c) Comparación de la información

Las Cuentas Anuales se presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, del Estado de Flujos de Efectivo y de la Memoria, además de las cifras del ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio anterior.

d) Principios contables no obligatorios aplicados

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

e) Moneda funcional y moneda de presentación

Las Cuentas Anuales se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación del Consorcio.

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales

terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresados en Euros)

f) Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables

La preparación de las Cuentas Anuales requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables del Consorcio.

En este sentido, se resume a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las Cuentas Anuales.

- *Estimaciones contables relevantes e hipótesis*

La urbanización de terrenos que realiza el Consorcio es un proceso que cubre varios años, por lo cual el reconocimiento de ingresos y costes de las parcelas vendidas durante dicho proceso conlleva la realización de estimaciones significativas que incluyen el coste total de las obras de urbanización, costes remanentes de finalización y asignación proporcional del coste a las parcelas vendidas.

Adicionalmente, el Consorcio deberá estimar anualmente el valor neto de realización de las parcelas aún no vendidas a los efectos de comparar dichos valores con el coste contabilizado. Las estimaciones, incluyendo la metodología empleada, pueden tener un impacto significativo en los valores y en la pérdida por deterioro de valor.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes implica un elevado juicio por la Dirección y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes.

El cálculo de provisiones para finalización de obra y litigios está sujeto a un elevado grado de incertidumbre. El Consorcio reconoce provisiones para finalización de obra, cuando la venta de la parcela ya ha sido reconocida como ingreso. Asimismo, en caso de recibirse reclamaciones en relación con el justiprecio de las fincas expropiadas, el Consorcio registra provisiones cuya estimación está sujeta a un elevado grado de incertidumbre.

- *Cambios de estimación*

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

g) Agrupación de partidas

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

h) Corrección de errores

Durante el ejercicio al que hacen referencia las presentes Cuentas Anuales no ha sido necesario corregir ningún error procedente de ejercicios anteriores.

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

*Memoria correspondiente a los ejercicios anuales
terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)*

i) Cambios en criterios contables

En el presente ejercicio no se han producido cambios en los criterios contables.

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

El Consorcio ha obtenido en el ejercicio 2021, un beneficio de 311.059,61 euros (253.937,61 euros en 2020).

La propuesta de distribución del resultado correspondiente al ejercicio 2021 es su traspaso a "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

a) Inmovilizado material

a.1) Reconocimiento inicial

Los activos incluidos en el inmovilizado material figuran contabilizados a su precio de adquisición o a su coste de producción, siguiendo los mismos principios que los establecidos en la determinación del coste de producción de las existencias. El inmovilizado material se presenta en el Balance por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro acumuladas.

a.2) Amortizaciones

La amortización de los elementos de inmovilizado material se realiza distribuyendo su importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos su valor residual. El Consorcio determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente, que tenga un coste significativo en relación con el coste total del elemento y una vida útil distinta del resto del elemento.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se determina mediante la aplicación de los criterios que se mencionan a continuación:

	<u>Años de vida útil estimada</u>
Instalaciones técnicas y maquinaria	12
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	10
Equipos para procesos de información	4

El Consorcio revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

a.3) Costes posteriores

Con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, sólo se capitalizan aquellos costes incurridos en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil, debiéndose dar de baja el valor contable de los elementos sustituidos. En este sentido, los costes derivados del mantenimiento diario del inmovilizado material se registran en resultados a medida que se incurren.

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales

terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresados en Euros)

a.4) Deterioro del valor de los activos

El Consorcio evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado material.

b) Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación

El Consorcio sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable, entendido como el mayor entre el valor razonable, menos costes de venta y su valor en uso.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

El valor recuperable se debe calcular para un activo individual, a menos que el activo no genere entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de las correspondientes a otros activos o grupos de activos. Si este es el caso, el importe recuperable se determina para la unidad generadora de efectivo a la que pertenece.

El Consorcio evalúa en cada fecha de cierre, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido. Las pérdidas por deterioro sólo se revierten si se hubiese producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable del activo.

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se registra con abono a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. No obstante, la reversión de la pérdida no puede aumentar el valor contable del activo por encima del valor contable que hubiera tenido, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado el deterioro.

El importe de la reversión de la pérdida de valor de una unidad generadora de efectivo, se distribuye entre los activos no corrientes de la misma, con el límite por activo del menor de su valor recuperable y el valor contable que hubiera tenido, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado la pérdida.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante, lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

c) Instrumentos financieros

c.1) Clasificación y separación de instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

El Consorcio clasifica los instrumentos financieros en las diferentes categorías atendiendo a las características y a las intenciones del Consejo de Administración en el momento de su reconocimiento inicial.

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

*Memoria correspondiente a los ejercicios anuales
terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)*

Las operaciones de compra o venta de activos financieros instrumentados mediante contratos convencionales, entendidos por tales aquéllos en los que las obligaciones recíprocas de las partes deben consumarse dentro de un marco temporal establecido por la regulación o por las convenciones de mercado y que no pueden liquidarse por diferencias, se reconocen en la fecha de contratación o liquidación.

Sin embargo, el contrato que puede liquidarse por diferencias se reconoce como un instrumento financiero derivado durante el periodo que media entre la fecha de contratación y liquidación.

c.2) Principios de compensación

Un activo y un pasivo financieros son objeto de compensación sólo cuando el Consorcio tiene el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

c.3) Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar se componen de créditos por operaciones comerciales y créditos por operaciones no comerciales con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo distintos de aquellos clasificados en otras categorías de activos financieros. Estos activos se reconocen inicialmente por su valor razonable, incluyendo los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo.

c.4) Bajas de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y el Consorcio ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

En las transacciones en las que se registra la baja de un activo financiero en su totalidad, los activos financieros obtenidos o los pasivos financieros, incluyendo los pasivos correspondientes a los servicios de administración incurridos, se registran a valor razonable.

La baja de un activo financiero en su totalidad implica el reconocimiento de resultados por la diferencia existente entre su valor contable y la suma de la contraprestación recibida, neta de gastos de la transacción, incluyéndose los activos obtenidos o pasivos asumidos y cualquier pérdida o ganancia diferida en ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto.

Las transacciones en las que el Consorcio retiene de manera sustancial todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero cedido se registran mediante el reconocimiento en cuentas de pasivo de la contraprestación recibida. Los gastos de la transacción se reconocen en resultados siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

c.5) Deterioro de valor de activos financieros

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo o grupo de activos financieros, que puede ser estimado con fiabilidad.

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales

terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresados en Euros)

El Consorcio sigue el criterio de registrar las oportunas correcciones valorativas por deterioro de préstamos y partidas a cobrar e instrumentos de deuda, cuando se ha producido una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, motivados por la insolvencia del deudor.

En ejercicios posteriores se reconocen las reversiones del deterioro de valor, en la medida que exista un aumento del valor recuperable, con el límite del valor contable que tendría la inversión si no se hubiera reconocido el deterioro de valor.

La pérdida o reversión del deterioro se reconoce en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, salvo en aquellos casos, en los que se deben imputar a patrimonio neto.

El aumento en el valor razonable de los instrumentos de deuda, que pueda ser objetivamente relacionado con un evento posterior al reconocimiento del deterioro, se registra contra resultados hasta el importe de la pérdida por deterioro previamente reconocida y el exceso, en su caso, contra ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto.

c.6) Pasivos financieros

Los pasivos financieros, incluyendo acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, que no se clasifican como mantenidos para negociar o como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, se reconocen inicialmente por su valor razonable, menos, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la emisión de los mismos. Con posterioridad al reconocimiento inicial, los pasivos clasificados bajo esta categoría se valoran a coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

c.7) Bajas y modificaciones de pasivos financieros

El Consorcio da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad fundamental contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

d) Arrendamientos y operaciones similares

d.1) Consorcio como arrendatario

Las operaciones de arrendamiento se clasifican en arrendamientos financieros y en arrendamientos operativos.

Los arrendamientos en los que el Consorcio asume los riesgos y beneficios derivados de la propiedad del bien arrendado se clasifican como arrendamientos financieros.

En los arrendamientos financieros, en los que el Consorcio actúa como arrendatario, al inicio del plazo del arrendamiento reconoce un activo, conforme a su naturaleza, y un pasivo por el menor del valor razonable del activo arrendado y el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, actualizados al tipo de interés explícito del contrato y si éste no se puede determinar se usará el tipo de interés del Consorcio para operaciones similares. Los costes directos iniciales se incluyen como mayor valor del activo. Los pagos mínimos se dividen entre la carga financiera y la reducción de la deuda pendiente de pago.

La carga financiera se distribuye durante el plazo del arrendamiento en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, con el objeto de obtener un tipo de interés constante en cada ejercicio sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar.

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales

terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresados en Euros)

La obligación de pago derivada del arrendamiento, neta de la carga financiera, se presenta en deudas a pagar a largo plazo o corto plazo en función de su vencimiento. Las cuotas de arrendamiento contingentes se registran como gasto cuando es probable que se vaya a incurrir en las mismas.

Los bienes adquiridos mediante arrendamiento financiero se amortizan según los criterios que el Consorcio aplica a los activos de su misma naturaleza. En el caso de que, al inicio del contrato, no exista una certeza razonable de que el Consorcio obtendrá la propiedad del activo al término del plazo del arrendamiento, el inmovilizado material adquirido se amortiza en el periodo menor entre la vida útil del activo y el plazo del arrendamiento.

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos.

Los gastos del arrendamiento, cuando el Consorcio actúa como arrendatario, se imputan linealmente a la cuenta de resultados durante la vigencia del contrato con independencia de la forma estipulada en dicho contrato para el pago de los mismos. En el caso de que en el contrato se hubiesen establecido incentivos al mismo por parte del arrendador consistentes en pagos a realizar por éste que deberían corresponder al arrendatario, los ingresos procedentes de los mismos se imputan a resultado como una reducción en los costes de dicho contrato de una forma lineal al igual que los gastos de arrendamiento.

d.2) Consorcio como arrendador

Las operaciones de arrendamiento se clasifican en arrendamientos financieros y arrendamientos operativos.

Los arrendamientos en los que el Consorcio transfiere los riesgos y beneficios derivados de la propiedad del bien arrendado se clasifican como arrendamientos financieros. El Consorcio reconoce una partida deudora por el valor actual de los pagos por arrendamiento descontados al tipo de interés implícito del contrato. La diferencia entre el importe bruto a cobrar y el valor actual de dicho importe corresponde a los intereses no devengados. Los intereses se imputan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en el que se devengan de acuerdo al tipo de interés efectivo.

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos.

Los activos que el Consorcio ha arrendado mediante arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

e) Existencias

Las parcelas promovidas por el Consorcio para su posterior venta se valoran al menor entre coste incurrido y su valor neto de realización. Por coste incurrido se entiende, para cada parcela, el importe del suelo de las parcelas, de las certificaciones de obras y otros gastos directos de construcción, incluida financiación, incurridos hasta el momento de la terminación del mismo. El periodo medio de realización por el Consorcio, por su misma naturaleza, excede de un año.

El valor de coste de las existencias es objeto de corrección valorativa en aquellos casos en los que su coste exceda su valor neto realizable. A estos efectos se entiende por valor neto realizable, el precio estimado de venta menos los gastos necesarios para su comercialización.

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

*Memoria correspondiente a los ejercicios anuales
terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)*

La corrección valorativa reconocida previamente se revierte contra resultados, si las circunstancias que causaron la rebaja del valor han dejado de existir o cuando existe una clara evidencia de un incremento del valor neto realizable como consecuencia de un cambio en las circunstancias económicas. La reversión de la corrección valorativa tiene como límite el menor del coste y el nuevo valor neto realizable de las existencias.

Los anticipos a cuenta de existencias figuran valorados por su coste.

f) Subvenciones, donaciones y legados

Las subvenciones percibidas por el Consorcio, reconocidas como no reintegrables, se registran como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocen como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con las inversiones derivadas de la subvención.

A estos efectos, una subvención se considera no reintegrable cuando existe un acuerdo individualizado de concesión de la subvención, se han cumplido todas las condiciones establecidas para su concesión y no existen dudas razonables de que se cobrará.

Las subvenciones no reintegrables relacionadas con la adquisición de inmovilizado material y de existencias se imputan como ingresos del ejercicio en proporción a la amortización de los correspondientes activos o, en su caso, cuando se produzca su enajenación, corrección valorativa por deterioro o baja en balance.

g) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

El Consorcio presenta el Balance clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Consorcio, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre, aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las Cuentas Anuales sean formuladas.

h) Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido.

Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

El impuesto sobre beneficios corriente o diferido se reconoce en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso económico que se ha reconocido en el mismo ejercicio o en otro diferente, contra patrimonio neto o de una combinación de negocios.

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

*Memoria correspondiente a los ejercicios anuales
terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)*

El Consorcio tiene una bonificación fiscal en el Impuesto sobre beneficios, del 99% de la cuota íntegra.

i) Ingresos y gastos

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los intereses incorporados al nominal de los créditos se registran como una minoración de los mismos.

Las operaciones de venta de las distintas parcelas que conforman una promoción o proyecto de urbanización, se reconocen como tales en el momento que se han transferido los riesgos y beneficios significativos de la propiedad al comprador que generalmente coincide con la firma del contrato definitivo de compraventa; siempre que en ese momento se hayan cumplido todas las obligaciones significativas a ejecutar y se puedan estimar con fiabilidad los costes remanentes de finalización pendientes de realizar.

Las ventas de parcelas reconocidas según los criterios expuestos, se les aplica como coste de venta la parte que proporcionalmente les corresponde sobre el total de los costes del proyecto. A estos efectos, el Consorcio registra como provisión los costes pendientes de incurrir para la terminación de obras en las parcelas vendidas.

Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.

j) Identificación de las transacciones

El Consorcio evalúa si existen diferentes componentes en una transacción, con el objeto de aplicar los criterios de reconocimiento de ingresos a cada uno de ellos.

La venta de una parcela urbanizada comprende la venta del terreno y la urbanización del mismo. El Consorcio considera que estos componentes de terreno y urbanización no se separarán a los efectos del reconocimiento de ingresos, dadas las características de los proyectos en los cuales las obras de urbanización requieren varios años y su coste estimado puede variar significativamente en algunos casos y la dificultad para determinar el valor de venta de cada componente en el precio total acordado con el cliente.

k) Ingresos por ventas

Los ingresos por venta de bienes se reconocen cuando el Consorcio:

- Ha transmitido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes;
- El importe de los ingresos y los costes incurridos o por incurrir pueden ser valorados con fiabilidad;
- Es probable que se reciban los beneficios económicos asociados con la venta y
- Los costes incurridos o por incurrir relacionados con la transacción pueden ser valorados con fiabilidad.

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales

terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresados en Euros)

l) Provisiones

l.1) Criterios generales

Las provisiones se reconocen cuando el Consorcio tiene una obligación presente, ya sea legal, contractual, implícita o tácita, como resultado de un suceso pasado; es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros para cancelar tal obligación; y se puede realizar una estimación fiable del importe de la obligación.

Los importes reconocidos en el Balance corresponden a la mejor estimación a la fecha de cierre de los desembolsos necesarios para cancelar la obligación presente, una vez considerados los riesgos e incertidumbres relacionados con la provisión y, cuando resulte significativo, el efecto financiero producido por el descuento, siempre que se pueda determinar con fiabilidad los desembolsos que se van a efectuar en cada periodo. El tipo de descuento se determina antes de impuestos, considerando el valor temporal del dinero, así como los riesgos específicos que no han sido considerados en los flujos futuros relacionados con la provisión.

El efecto financiero de las provisiones se reconoce como gastos financieros en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Las provisiones no incluyen el efecto fiscal, ni las ganancias esperadas por la enajenación o abandono de activos.

Los derechos de reembolso exigibles a terceros para liquidar la provisión se reconocen como un activo separado cuando es prácticamente seguro su cobro efectivo. El reembolso se reconoce como un ingreso en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de acuerdo con la naturaleza del gasto, con el límite del importe de la provisión.

Las provisiones se revierten contra resultados cuando no es probable que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación.

l.2) Provisiones para finalización de obra

El importe de las provisiones para finalización de obra viene determinado por la mejor estimación del Consorcio, en relación con los costes pendientes de incurrir de las parcelas cuya venta ya ha sido reconocida como ingreso siguiendo los criterios establecidos en el epígrafe k) anterior, de Ingresos por ventas.

m) Operaciones con partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre entidades vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que el Consejo de Administración del Consorcio considera que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales

terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresados en Euros)

5. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento del inmovilizado material al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se presenta a continuación:

COSTE	Euros		
	2020	Altas	2021
Terrenos parcela 3/4 (FIDAMC)	2.611.000,00	-	2.611.000,00
Terrenos parcela 9.3 (IMDEA)	822.869,94	-	822.869,94
Coste ejecutado parcela 3/4 (FIDAMC)	2.796.278,66	28.505,92	2.824.784,58
Coste ejecutado parcela 9.3 (IMDEA)	635.701,74	6.480,55	642.182,29
Equipos informáticos	6.081,92	-	6.081,92
Total coste	6.871.932,26	34.986,47	6.906.918,73
		<i>(nota 19.2)</i>	
Amortización			
Equipos informáticos	(5.597,84)	(250,61)	(5.848,45)
Total amortización	(5.597,84)	(250,61)	(5.848,45)
Total inmovilizado material neto	6.866.334,42	34.735,86	6.901.070,28

COSTE	Euros		
	2019	Altas	2020
Terrenos parcela 3/4 (FIDAMC)	2.611.000,00	-	2.611.000,00
Terrenos parcela 9.3 (IMDEA)	822.869,94	-	822.869,94
Coste ejecutado parcela 3/4 (FIDAMC)	2.769.678,66	26.600,00	2.796.278,66
Coste ejecutado parcela 9.3 (IMDEA)	629.654,48	6.047,26	635.701,74
Equipos informáticos	6.081,92	-	6.081,92
Total coste	6.839.285,00	32.647,26	6.871.932,26
		<i>(nota 19.2)</i>	
Amortización			
Equipos informáticos	(5.067,99)	(529,85)	(5.597,84)
Total amortización	(5.067,99)	(529,85)	(5.597,84)
Total inmovilizado material neto	6.834.217,01	32.117,41	6.866.334,42

El importe al 31 de diciembre, de la Parcela 3/4 (FIDAMC) lo constituye el valor del suelo aportado, determinado en su día en base al valor de escritura, de 2.611.000,00 euros más los costes de la actuación imputados por importe de 2.824.784,58 euros (2.796.278,66 euros al 31 de diciembre de 2020).

En cuanto a la Parcela 9.3 (IMDEA) el valor del suelo aportado es de 822.869,94 euros. Los costes de la actuación imputados por importe de 642.182,29 euros (635.701,74 euros al 31 de diciembre de 2020).

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales

terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresados en Euros)

Los metros cuadrados edificables equivalentes lucrativos a los que repercutir los costes de urbanización pasaron de 153.125,60 m² a 156.393,59 m² (toda la edificabilidad del Parque a excepción de las Parcelas 9.1 y 9.2), una vez se firmó el derecho de superficie a favor del IMDEA Materiales en diciembre de 2013 por la parcela 9.3 de 3.267,99 m².

La política de seguros del Consorcio es la de formalizar pólizas de seguros (o exigir que se constituyan seguros si los bienes están cedidos a terceros) destinadas a cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material, así como los daños del personal del ente que pudieran surgir en el futuro.

6. POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS

Las actividades del Consorcio están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de tipo de interés. La gestión del riesgo financiero del Consorcio trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Consorcio.

La gestión del riesgo financiero está controlada por el Departamento Financiero del Consorcio de acuerdo con las directrices establecidas por los Entes Consorciados.

a) Riesgo de crédito

El Consorcio tiene políticas para asegurar que las ventas se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes implica un elevado juicio por la Dirección y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes.

b) Riesgo de liquidez

El Consorcio lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y la disponibilidad, en caso necesario, de financiación en un importe suficiente mediante facilidades de crédito.

c) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable

El Consorcio obtiene rendimientos financieros de los saldos deudores que puedan presentar las cuentas corrientes bancarias, procedentes de las entregas de efectivo de clientes. Los ingresos y los flujos de efectivo de las actividades de explotación del Consorcio son en su mayoría independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

El riesgo de tipo de interés del Consorcio surge de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Consorcio a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. La gestión del riesgo de liquidez llevada a cabo por el Consorcio permite limitar el riesgo de tipo de interés de las deudas con entidades de crédito.

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales

terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresados en Euros)

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración novena del PGC, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas es el siguiente:

7.1 Activos financieros

El detalle de los activos financieros de acuerdo con su valoración, tanto para el presente ejercicio como el anterior, es la siguiente:

	Euros	
	Créditos, derivados y otros	
	2021	2020
Inversiones Financieras a largo plazo		
Créditos a terceros (nota 8)	16.643.572,51	16.412.079,02
Otros Activos financieros (nota 8)	5.702,96	5.702,96
Activos financieros no corrientes	16.649.275,47	16.417.781,98
Deudores comerciales y otras cuentas a pagar		
Clientes por ventas (nota 9)	7.063.496,76	7.649.209,25
Deudores varios (nota 8)	74.311,01	58.899,73
Inversiones Financieras a corto plazo		
Créditos a terceros (nota 8)	-	16.166,63
Efectivo y otros activos equivalentes		
Tesorería	1.240.167,93	447.834,60
Activos financieros corrientes	8.377.975,70	8.172.110,21
Total Activos financieros	25.027.251,17	24.589.892,19

7.2 Pasivos financieros

El detalle de los pasivos financieros de acuerdo con su valoración, tanto para el presente ejercicio como el anterior, es la siguiente:

	Euros	
	Deudas, derivados y otros	
	2021	2020
Deudas a largo plazo		
Deudas con entidades de crédito (nota 13)	7.585.400,15	7.791.129,28
Otros pasivos financieros (nota 14)	5.763,27	27.693,23
Pasivos financieros no corrientes	7.591.163,42	7.818.822,51
Deudas a corto plazo		
Deudas con entidades de crédito (nota 13)	213.758,68	205.696,36
Otras deudas a corto plazo (nota 14)	479.676,13	538.704,62
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Proveedores (nota 17)	7.563.959,70	7.626.768,71
Acreeedores varios (nota 17)	432.057,23	307.421,79
Pasivos financieros corrientes	8.689.451,74	8.678.591,48
Total pasivos financieros	16.280.615,16	16.497.413,99

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales
terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)

8. INVERSIONES FINANCIERAS

La composición de las inversiones financieras a 31 de diciembre de 2021 y 2020, es la siguiente:

	Euros					
	Largo plazo		Corto plazo		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Créditos a empresas						
FIDAMC (Reversión inmueble)	1.809.968,88	1.659.138,14	-	-	1.809.968,88	1.659.138,14
IMDEA (reversión inmueble)	1.359.267,68	1.189.359,22	-	-	1.359.267,68	1.189.359,22
UPM	13.483.352,22	13.556.431,30	73.079,08	57.667,82	13.556.431,30	13.614.099,12
IMDEA M ^a CIENCIA PCT-030000-2006-15	-	16.166,63	-	16.166,63	-	32.333,26
M ^a CIENCIA PEP-470000-2009-2	(9.016,27)	(9.016,27)	-	-	(9.016,27)	(9.016,27)
Otros	-	-	1.231,91	1.231,91	1.231,91	1.231,91
Otros activos financieros	5.702,96	5.702,96	-	-	5.702,96	5.702,96
Total Inversiones Financieras	16.649.275,47	16.417.781,98	74.311,00	75.066,36	16.723.586,46	16.492.848,34
	<i>(nota 7.1)</i>		<i>(nota 7.1)</i>			

El detalle de créditos a empresas es el siguiente:

- **FIDAMC (Reversión Inmueble)**, importes registrados en concepto de la reversión del edificio situado en la Parcela 3/4. El contrato de reversión de dicho edificio se formalizó el 18 de septiembre de 2007, por el cual Consejo de Administración del Consorcio autoriza la constitución a favor del IMADE (como ente consorciado en ese momento, actualmente a favor de la Comunidad de Madrid) de un derecho de superficie por un plazo de 40 años prorrogables sobre la parcela 3/4 del Proyecto de "Parque Equipado Getafe Sur" del PAU "Arroyo Culebro" -Segunda Modificación.

La autorización se realiza con el fin de que el IMADE proceda a la cesión del referido derecho a la Fundación para la Investigación, Desarrollo y Aplicación de los Materiales Compuestos (FIDAMC). El derecho se valora en 2.048.437,50 euros y no devengará canon alguno.

Por otra parte, el 9 de diciembre de 2009 por la FIDAMC se certificó el importe de la obra ejecutada en la construcción del edificio que ascendió a 6.033.229,72 euros.

Todas las edificaciones construidas por la Fundación revertirán al Consorcio una vez haya finalizado el plazo de vigencia del derecho de superficie, sin derecho a indemnización alguna.

El valor consignado anualmente en la citada cuenta corresponde a la cuarentava parte del valor del edificio. (nota 19.5).

- **IMDEA (Reversión Inmueble)**, importes registrados en concepto de la reversión del edificio situado en la Parcela 9.3. El Derecho de Superficie se eleva a público el 20 de diciembre de 2013, por el cual el Consorcio cede durante 75 años la futura Parcela 9.3 de 7.066,94 m² de superficie y una superficie edificable de 8.827,06 m². El derecho se valora en 1.210.454,08 euros y devengará un canon de 12.000 euros al año. (nota 19.5).

Sobre la mencionada Parcela 9.3 el IMDEA ha construido un edificio cuya obra ascendió a 12.743.134,50 euros.

La edificación construida por el IMDEA revertirá al Consorcio una vez haya finalizado el plazo de vigencia del derecho de superficie, sin derecho a indemnización alguna.

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales
terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)

El valor consignado anualmente en la citada cuenta corresponde a la setenta y cincoava parte del valor del edificio. (nota 19.5).

- UPM, El 28 de enero de 2005, el Consejo de Administración del Consorcio autorizó la suscripción de un Convenio de Colaboración con el Ayuntamiento de Getafe, el extinto Instituto Madrileño de Desarrollo y la Universidad Politécnica de Madrid (UPM), para la implantación, establecimiento y puesta en funcionamiento de diversos Centros Tecnológicos.

El 27 de diciembre de 2012, se firmó un contrato de arrendamiento con opción de compra que culminaba las negociaciones derivadas del Convenio de 2005 y comprende el derecho de la Universidad Politécnica de Madrid a edificar sobre las futuras subparcelas 9.1 y 9.2 y a disfrutar de todo lo edificado en ellas, por el plazo de vigencia del arrendamiento, que vence el 20 de diciembre de 2045. Finalizado el arrendamiento, si la UPM no hubiera ejercido la opción de compra prevista, se extinguiría el derecho y lo edificado pasaría a ser propiedad del dueño del suelo, esto es, del Consorcio.

Al cierre del ejercicio 2021, está pendiente de cobro un importe de 13.556.431,30 euros (13.614.099,12 euros al 31 de diciembre de 2020), de los cuales 73.079,08 euros (57.667,82 euros en 2020), vencen en el corto plazo y están registrados en el epígrafe de Deudores.

- IMDEA (M^o CIENCIA PCT-030000-2006-15), ayuda en forma de crédito concedida al Consorcio en la anualidad 2006 por el Ministerio de Educación y Ciencia por un total de 194.000,00 euros, actualmente gestionadas por el Ministerio de Economía y Competitividad, y con expediente PCT-030000-2006-15. El beneficiario último de la ayuda del proyecto referido es el Instituto Madrileño de Estudios Avanzados en Materiales (IMDEA Materiales), y la ayuda fue solicitada y concedida al Consorcio dado que en la fecha de su tramitación el IMDEA Materiales no tenía personalidad jurídica propia. Tiene su contrapartida en Otros pasivos financieros a largo y corto plazo que el Consorcio asumió a través de la firma del correspondiente Convenio.

La resolución de la ayuda en forma de préstamo a 15 años con tres de carencia, programa devoluciones anuales por importe de 16.166,67 euros (empezando el 4 de octubre de 2010 y con una amortización final el 4 de octubre de 2021 de 16.166,63 euros). A fecha de cierre el saldo es cero euros.

Los vencimientos al 31 de diciembre de 2021 de las inversiones financieras se muestran a continuación:

Créditos a empresas	Euros					
	2022	2023	2024	2025	Resto	Total
FIDAMC (Reversión inmueble)	-	-	-	-	1.809.968,88	1.809.968,88
IMDEA (Reversión inmueble)	-	-	-	-	1.359.267,68	1.359.267,68
IMDEA	-	-	-	-	-	-
UPM	73.079,08	89.354,27	106.531,10	124.648,74	13.162.818,11	13.556.431,30
TOTAL	73.079,08	89.354,27	106.531,10	124.648,74	16.332.054,67	16.725.667,86

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales
terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)

Los vencimientos al 31 de diciembre de 2020 de las inversiones financieras se indican a continuación:

Créditos a empresas	Euros					
	2021	2022	2023	2024	Resto	Total
FIDAMC (Reversión inmueble)	-	-	-	-	1.659.138,14	1.659.138,14
IMDEA (Reversión inmueble)	-	-	-	-	1.189.359,22	1.189.359,22
IMDEA M ^o CIENCIA	16.166,63	-	-	-	-	16.166,63
UPM	57.667,82	73.079,08	89.354,27	106.531,10	13.287.466,85	13.614.099,12
TOTAL	73.834,45	73.079,08	89.354,27	106.531,10	16.135.964,21	16.478.763,11

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

El detalle y composición de los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, a 31 de diciembre de 2021 y 2020 se presenta a continuación:

	Euros	
	2021	2020
Clientes	7.159.319,84	7.745.032,33
Provisión insolvencias de tráfico	(95.823,08)	(95.823,08)
Total clientes (nota 7.1)	7.063.496,76	7.649.209,25
Deudores varios (nota 7.1)	74.311,01	58.899,73
TOTAL	7.137.807,77	7.708.108,98

Clientes, los importes más destacados, son los siguientes:

- EADS Casa, incluye el saldo pendiente de 7.350.000,00 euros correspondientes al 50% del importe de la venta fiduciaria realizada por cuenta del Ayuntamiento de Getafe, de dos parcelas en el Parque Empresarial La Carpetania Fase 2, las cuales fueron puestas a disposición de EADS Casa en el ejercicio 2014. Según se recoge en el Anexo firmado en el año 2014, al Contrato Privado de Compraventa de 2008, entre EADS Casa y el Ayuntamiento de Getafe, dicho importe no será exigible hasta la escrituración registral de la venta de los terrenos. Este mismo importe figura en el epígrafe de proveedores, adeudado al Ayuntamiento de Getafe (nota 17).

Adicionalmente, están pendientes gastos comunes facturados por un importe de 151.118,13 euros (mismo importe en el ejercicio 2020).

- Universidad Politécnica de Madrid, importe pendiente acreedor de 534.651,86 euros, compuestos del pago duplicado de 553.314,22 euros, de la factura por la renta arrendaticia y el importe pendiente de pago de 18.662,36 euros, correspondientes a la repercusión por el uso de la lanzadera y gastos comunes (16.794,42 euros en el ejercicio 2020).

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales

terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresados en Euros)

10. EXISTENCIAS

Las existencias al 31 de diciembre de 2021 se corresponden con las inversiones efectuadas hasta la fecha en el Proyecto inicial objeto del Consorcio. Su detalle y composición es la siguiente:

	Euros		
	2020	Adiciones (nota 19.2)	2021
Honorarios técnicos	1.665.840,23	-	1.665.840,23
Estructura y gestión	12.131.250,59	227.720,44	12.358.971,03
Ejecución obras de urbanización	8.540.943,80	-	8.540.943,80
Terrenos aportados	23.331.297,44	-	23.331.297,44
TOTAL	45.669.332,06	227.720,44	45.897.052,50

Terrenos aportados, se corresponden con los cedidos por parte del Ayuntamiento de Getafe, siendo éstos sobre los que se están realizando las actividades para su urbanización y posterior venta.

Honorarios técnicos, estructura y gestión y ejecución obras de urbanización corresponden a trabajos en curso incurridos hasta la fecha.

Adiciones recoge los trabajos de Estructura y gestión realizados durante el ejercicio 2021, correspondientes a las parcelas registradas en existencias.

Las existencias al 31 de diciembre de 2020 se correspondían con las inversiones efectuadas hasta la fecha en el Proyecto inicial objeto del Consorcio. Su detalle y composición era la siguiente:

	Euros		
	2019	Adiciones (nota 19.2)	2020
Honorarios técnicos	1.665.840,23	-	1.665.840,23
Estructura y gestión	11.918.755,61	212.494,98	12.131.250,59
Ejecución obras de urbanización	8.540.943,80	-	8.540.943,80
Terrenos aportados	23.331.297,44	-	23.331.297,44
TOTAL	45.456.837,08	212.494,98	45.669.332,06

El valor de tasación de las parcelas ha sufrido una sustancial variación desde la fecha de aportación de las mismas por el Ayuntamiento en el año 2007. Las parcelas aportadas al inicio, pendientes de venta al cierre del ejercicio fueron valoradas en 23.331.297,44 euros (valor medio de tasación 183,09 euros/m²).

Al valor inicial de estas parcelas, se le han ido incorporando todos los costes añadidos por la urbanización de los mismos, hasta alcanzar un total valor de las existencias a 31 de diciembre de 2021, de 45.897.052,50 euros.

A fecha actual, el desarrollo urbanístico no está terminado, estando pendiente el acceso directo a través de viales, a algunas parcelas. El valor de tasación actual medio del metro cuadrado de la zona, según tasaciones obtenidas en el ejercicio 2022, era de 206 euros/m², siendo inferior al que figura en cuentas, de 354 euros/m², si se tienen en consideración los costes de urbanización incorporados al suelo.

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

*Memoria correspondiente a los ejercicios anuales
terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)*

No obstante, no se ha considerado oportuno dotar deterioro por la diferencia entre el valor de tasación y el que figura en cuentas por el importe de la subvención asociada a la aportación inicial de los terrenos que cubre la eventual pérdida de valor de los terrenos que se ha puesto de manifiesto hasta la fecha actual.

11.FONDOS PROPIOS

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto.

De acuerdo con los Estatutos del Consorcio, la participación inicial de la Comunidad de Madrid se establece en un 60%, correspondiendo al Ayuntamiento de Getafe una participación por el 40% restante (véase nota 1.b).

El Consorcio en su escritura de constitución no estableció fondo social. Señalar, además, que el fondo social no representa una cifra de responsabilidad jurídica del Consorcio frente a terceros, sino el estimado inicial de los recursos a aportar por los Entes Consorciados para llevar a su buen fin el proyecto, modificado por las diferencias que se derivan de las aportaciones efectivas.

El desglose de los saldos con los Entes Consorciados, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Euros			
	2021	%	2020	%
Ayuntamiento de Getafe	13.861.241,34	38%	13.861.241,34	39%
Comunidad de Madrid	22.178.643,44	62%	21.578.643,44	61%
TOTAL	36.039.884,78		35.439.884,78	

a) Comunidad de Madrid

La composición del saldo de la Comunidad de Madrid es la siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Aportaciones	22.048.982,79	21.448.982,79
Cuenta corriente	129.660,65	129.660,65
TOTAL	22.178.643,44	21.578.643,44

Durante el ejercicio 2021, la Comunidad de Madrid, ha realizado una aportación, con fecha 25 de mayo, por importe de 600.000 euros. (330.000 euros en 2020).

No se ha alcanzado formalmente a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales, acuerdo en cuanto a los saldos deudores y acreedores existentes a 31 de diciembre de 2010 con la Secretaría General de la Consejería de Economía y Hacienda en su condición de liquidadores del extinto IMADE. Existen saldos devengados y no reconocidos en relación con los cuales se está negociando su reconocimiento (saldos vinculados al IVA del derecho de superficie otorgados a favor del IMADE y que éste otorgó a favor de la FIDAMC).

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales

terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresados en Euros)

En la sesión del Consejo de Administración celebrada el 20 de octubre de 2021, se aprobó la aportación económica de los Entes Consorciados, proporcional a su participación, de 2.000.000 euros, desglosándose en 1.200.000 euros, la Comunidad de Madrid y 800.000 euros el Ayuntamiento de Getafe. Al cierre del presente ejercicio ambas aportaciones se encontraban pendientes de ser abonadas.

Posteriormente en el acta del Consejo de Administración celebrado el 9 de marzo de 2022, se confirman estos importes a aportar. La Comunidad de Madrid ingresó 1.200.000 euros con fecha 27 de abril de 2022, quedando pendiente la aportación del Ayuntamiento.

b) Ayuntamiento de Getafe

La composición del saldo de aportación de terrenos y subvenciones recibidas del Ayuntamiento de Getafe es la siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Aportaciones	13.771.089,34	13.771.089,34
Cuenta corriente	90.152,00	90.152,00
TOTAL	13.861.241,34	13.861.241,34

Como paso previo necesario para la puesta en marcha del Parque Científico Tecnológico, el Ayuntamiento acordó la aportación en propiedad de las parcelas que constituyen el Parque de Tecnogetafe. El 20 de abril de 2007 se procedió a escriturar los terrenos, así como a la parcelación del Plan Especial de conformidad con la licencia municipal otorgada a tal efecto. Los terrenos aportados son valorados en la citada escritura en 36.180.553,00 euros.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Getafe en sesión ordinaria celebrada el día 7 de septiembre de 2006, adoptó el acuerdo de completar y aclarar que la aportación de las parcelas referidas lo era en concepto de cesión de la propiedad a favor del Consorcio, quien asumirá a partir de entonces todos los derechos y obligaciones inherentes a la misma y que a los exclusivos efectos de lo dispuesto en el art.18 de los Estatutos, por los que se rige el Consorcio, en cuanto establece en su párrafo segundo que los terrenos se valorarán a efectos de aportaciones en función de "los costes producidos".

La aportación de las parcelas que se realiza por el Ayuntamiento de Getafe, a favor del Consorcio, se cuantifica en la cantidad de 9.846.100,00 euros.

Una vez efectuada dicha escritura de aportación de terrenos, el Consorcio cedió a la Comunidad de Madrid (a través del extinto IMADE) y para que ésta lo cediese posteriormente a la Fundación para la Investigación, Desarrollo y Aplicación de Materiales Compuestos (FIDAMC) 19.950 m² de superficie de la parcela 3/4 para la puesta en marcha del Centro de Investigación de Materiales Compuestos para la Industria Aeroespacial y la realización de las actuaciones que le son propias.

El Consorcio recibirá la futura reversión de las instalaciones construidas al término del período de duración del derecho. (véase nota 8).

La diferencia entre el valor escritural de los terrenos y valoración de la aportación en propiedad de las parcelas por parte del Ayuntamiento fue registrada en su día en la cuenta de Subvenciones, donaciones y legados (nota 12).

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales
terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)

A 31 de diciembre de 2021, el detalle de las aportaciones pendientes de desembolso por parte del Ayuntamiento de Getafe, es el siguiente:

AÑO APROBACIÓN	APORTACIÓN APROBADA
2016	1.600.000,00
2018	1.120.000,00
2019	302.000,00
2020	220.000,00
2021	400.000,00
2021	800.000,00
TOTAL	4.442.000,00

12.SUBVENCIONES Y APORTACIONES DE CAPITAL

El detalle y composición de las subvenciones y aportaciones de capital, a 31 de diciembre de 2021 y 2020 se presenta a continuación:

	Euros
Subvención suelo parcela 3/4	1.895.696,80
Subvención suelo parcela 9.3	597.438,50
Subvención suelo	16.939.512,04
Subvención urbanización	5.549.368,36
TOTAL	24.982.015,70

Durante los ejercicios 2021 y 2020, este epígrafe no ha sufrido variaciones.

Subvención suelo, recoge la diferencia existente entre el valor en escritura de los terrenos aportados por el Ayuntamiento y el valor asignado por dicho Ayuntamiento cuando se produjo la cesión.

Las subvenciones al suelo ascienden, sin efecto impositivo, a 2.493.135,30 euros, tanto en el ejercicio 2021 como en el 2020, para las parcelas clasificadas en el epígrafe del inmovilizado material (Parcelas 3/4 y 9.3) y a 16.939.512,04 euros, (igual en 2020), para las parcelas pendientes de venta, las cuales se encuentran clasificadas en el epígrafe de Existencias.

Subvención urbanización, se refiere a la transferencia que con fecha 6 de abril de 2004 se recibió del Ayuntamiento de Getafe, cuyo origen es una subvención de la Dirección General de Economía y Planificación de la Consejería de Economía e Innovación de la Comunidad de Madrid, de acuerdo con la Orden 11.547/2002 de 10 de diciembre, por un importe de 6.721.918,00 euros que, una vez considerado el efecto impositivo asciende a 6.705.113,20 euros.

Una vez que el Consorcio decidió no construir el Edificio Parque sobre la parcela 8.3, los metros cuadrados edificables equivalentes lucrativos, entre los que se repercute la subvención, ascienden a 138.750,60 m² (totalidad de las parcelas a excepción de la Parcela 9 (9.1, 9.2, y 9.3) y la parcela 3/4, habiéndose aplicado el factor corrector sobre las Parcelas 10 y 11 de uso educacional K=0,3702).

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales
terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)

Ambas subvenciones serán traspasadas a resultados a medida que se vayan produciendo ventas.

Hasta la fecha se ha traspasado a resultados la parte correspondiente a los m² edificables equivalentes, de las parcelas vendidas.

A 31 de diciembre de 2021, no ha sido imputado importe alguno de las subvenciones a la cuenta de pérdidas y ganancias. (cero euros en 2020).

13. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

La composición del saldo de deudas con entidades de crédito al cierre del ejercicio 2021 y 2020 es como sigue:

	Euros					
	2021			2020		
	Largo plazo	Corto plazo	Total	Largo plazo	Corto plazo	Total
Depfa Bank_ Dexia Sabadell (10MM)	7.585.400,15	205.729,13	7.791.129,28	7.791.129,28	198.285,57	7.989.414,85
Depfa Bank_ Dexia Sabadell Intereses	-	8.029,55	8.029,55	-	7.410,79	7.410,79
TOTAL	7.585.400,15	213.758,68	7.799.158,83	7.791.129,28	205.696,36	7.996.825,64

(nota 7.2) *(nota 7.2)*

Con fecha 7 de octubre de 2005, el Consorcio formalizó un préstamo sindicado con los bancos Depfa Bank y Dexia Sabadell Banco Local, con vencimiento 20 de diciembre de 2045, por un importe máximo de 10.000.000,00 euros para la financiación parcial de las obras de construcción de los Centros Tecnológicos de la Universidad Politécnica de Madrid. Dicho préstamo sindicado fue aprobado por el Consejo de Administración en la sesión celebrada el 27 de junio de 2005.

El tipo de interés durante el periodo de disposición fue referenciado al euribor más un margen del 0,10%, y durante la vida del préstamo (desde el 20 de diciembre de 2007) un tipo de interés nominal anual del 3,70%, con un techo del 4,80% en cuyo caso se aplicará el euribor 12 meses postfijado y sin margen.

El saldo pendiente a 31 de diciembre de 2021 es de 7.791.129,28 euros (7.989.414,85 euros en 2020), de los que 205.729,13 euros son a corto plazo (198.285,57 euros en 2020), importes que no tienen en cuenta los intereses pendientes de pago que ascienden a 31 de diciembre de 2021 a 8.029,55 euros (7.410,79 euros a 31 de diciembre de 2020).

Los vencimientos de principal de la deuda con entidades financieras a 31 de diciembre de 2021 se presentan a continuación:

	Euros					
	2022	2023	2024	2025	Resto	Total
Depfa Bank-Dexia Sabadell (10MM)	205.729,13	213.452,11	221.465,02	229.778,72	7.380.261,74	7.791.129,28

En el importe de 213.758,68 euros, pendiente a 31 de diciembre de 2021, están incluidos los intereses a corto plazo por importe de 8.029,55 euros.

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales

terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresados en Euros)

14. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

El Consorcio registra como Otros pasivos financieros, los préstamos concedidos por el Ministerio de Economía y Competitividad, siendo el detalle de los mismos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el siguiente:

	Euros					
	Largo plazo		Corto plazo		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
PCT -03000-2006-15 (TG/IMDEA)	-	16.166,63	-	32.333,30	-	48.499,93
PEP-430000-2008-5	5.763,27	11.526,60	-	5.763,33	5.763,27	17.289,93
PEP-470000-2009-2	-	-	(20.287,84)	644,02	(20.287,84)	644,02
C.U. Los Molinos - Buenavista	-	-	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00
TOTAL	5.763,27	27.693,23	479.712,16	538.740,65	485.475,43	566.433,88
	<i>(nota 7.2)</i>		<i>(nota 7.2)</i>			

En todos los casos, la variación es consecuencia de las devoluciones realizadas al vencimiento de las respectivas anualidades.

El préstamo PEP-470000-2009-2, presenta saldo deudor consecuencia de los dos pagos de 10.465,93 euros realizados en el ejercicio 2021, correspondientes a las anualidades de 2020 y 2021, sin embargo, según la información registrada por el Consorcio tan solo queda pendiente de pago el importe de 644,02 euros. Por este motivo ha presentado durante el ejercicio 2022 un escrito al Ministerio de Asuntos Económico y Transformación digital solicitando la devolución de ambas anualidades y dar por abonado y reintegrado totalmente el préstamo.

El importe pendiente de pago con el Consorcio Urbanístico Los Molinos Buenavista, se corresponde con la cantidad percibida de dicho Consorcio con fecha 19 de abril de 2013 para ayudar a la situación financiera de C.U. Área Tecnológica del Sur.

Si bien la Dirección del Consorcio desde un primer momento ha reflejado dicho importe como una deuda a favor del C.U. Los Molinos Buenavista, puesto que el importe recibido procede del mismo, en dicho consorcio, este importe fue registrado en origen como una anotación en la cuenta de inversión de la Comunidad de Madrid, tomando como base el acuerdo de su Consejo de Administración de 12/12/2012.

Por tanto, esta deuda del C.U. Tecnológico del Sur no se corresponde con ningún derecho de cobro en C.U. Los Molinos Buenavista, razón por la cual la Dirección del Consorcio propondrá en un futuro próximo al Consejo de Administración que se traspare igualmente esta deuda a la Cuenta de Inversión de la Comunidad de Madrid.

Los vencimientos de Otros pasivos financieros a 31 de diciembre de 2021 se presentan a continuación:

	Euros		
	2022	2023	Total
PEP-430000-2008-5	-	5.763,27	5.763,27
PEP-470000-2009-2	(20.287,84)	-	(20.287,84)
Los Molinos Buenavista	500.000,00	-	500.000,00
TOTAL	479.712,16	5.763,27	485.475,43

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales

terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresados en Euros)

15. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

a) Saldos con partes vinculadas

Al 31 de diciembre de 2021, los saldos pendientes con partes vinculadas ascienden a 423.115,36 euros, con la entidad vinculada Obras de Madrid, Gestión de Obras e Infraestructuras, S.A. (antes Nuevo Arpegio, S.A.) (302.115,36 euros en 2020). Dicho importe se encuentra registrado en el epígrafe de acreedores.

b) Transacciones con partes vinculadas

Los importes de las transacciones del Consorcio con partes vinculadas en el ejercicio 2021 y 2020, correspondientes a gastos de gestión de servicios, con la vinculada Obras de Madrid, Gestión de Obras e Infraestructuras, S.A. (antes Nuevo Arpegio, S.A.), ascendiendo a 100.000,00 euros.

16. PROVISIONES

El detalle y movimiento de las provisiones para finalización de obra, constituidas por el Consorcio al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	Euros				
	2019	Bajas (nota 19.4)	2020	Bajas (nota 19.4)	2021
Honorarios técnicos	29.243,07	-	29.243,07	-	29.243,07
Estructura y gestión	53.137,08	(44.255,58)	8.881,50	(8.881,50)	-
Ejecución obras urbanización	626.049,12	-	626.049,12	-	626.049,12
	708.429,27	(44.255,58)	664.173,69	(8.881,50)	655.292,19

El importe total provisionado representa el coste de la obra pendiente de ejecutar, correspondiente al porcentaje de las parcelas vendidas (lucrativas y educativos), respecto del presupuesto total de obra del parque (34.765.470,98 euros).

El detalle de la provisión para finalización de obra es como sigue:

	Euros	
	2021	2020
Presupuesto Parque	34.765.470,98	34.765.470,98
Importe ejecutado al cierre	(30.480.348,71)	(30.422.268,80)
Importe pendiente de ejecutar	4.285.122,27	4.343.202,18
Total m2 vendidos	23.916,12	23.916,12
Total m2 parque	156.393,59	156.393,59
% Vendido	15,292%	15,292%
Importe de la provisión	655.292,19	664.173,69

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales
terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)

17. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

El saldo de este epígrafe corresponde a los importes pendientes de pago, incurridos para desarrollar la actividad propia de su objeto social:

	Euros	
	2021	2020
Proveedores (nota 7.2)	7.563.959,70	7.626.768,71
Acreedores varios (nota 7.2)	432.057,23	307.421,79
Otras deudas con las administraciones públicas (nota 18)	137.510,91	122.942,77
Hacienda Pública acreedora por impuesto corriente (nota 18)	632,63	764,77
	8.134.160,47	8.057.898,04

Proveedores, incluye el saldo de 7.350.000,00 euros, pendiente de pago al Ayuntamiento de Getafe por la operación de venta fiduciaria, realizada por el Consorcio por cuenta del Ayuntamiento de Getafe, de dos parcelas en el Parque Empresarial La Carpetania Fase 2, a la empresa EADS Casa. Según los acuerdos alcanzados en el ejercicio 2014, por ambas partes, dicho importe no será exigible por el Ayuntamiento, hasta que la empresa no abone a su vez el importe adeudado (Véase nota 9).

a) Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

El detalle de pagos realizados a los proveedores en 2021 y pendientes de pago al 31 de diciembre del 2021, es el siguiente:

Concepto	2021	2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	20,50	26,48
Ratio de operaciones pagadas en el periodo	25,64	28,45
Ratio de operaciones pendientes de pago a 31/12	1,37	1,33
	Importe	Importe
Total pagos realizados	383.879,57	372.911,96
Total pagos pendientes	26.772,68	29.132,39

18. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es como sigue:

	Euros			
	2021		2020	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
H.P. acreedora por retenciones	-	6.557,49	-	3.030,31
H.P. acreedora por IVA	-	127.916,89	-	118.449,07
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	3.036,53	-	1.463,39
H.P. acreedora por impuesto corriente	-	632,63	-	764,77
Diferencias temporarias	62.611,58	-	62.611,58	-
TOTAL	62.611,58	138.143,54	62.611,58	123.707,54
	<i>(nota 17)</i>		<i>(nota 17)</i>	

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales

terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresados en Euros)

Diferencias temporarias, recoge el efecto impositivo de las subvenciones de suelo y las subvenciones de urbanización (nota 12).

El Consorcio tiene pendiente de inspección por las autoridades fiscales los siguientes ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables:

<u>Impuesto</u>	<u>Años</u>
Impuesto sobre Sociedades	2017-2021
Impuesto sobre el valor añadido	Dic. 2017-2021
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	Dic. 2017-2021

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, el Consejo de Administración del Consorcio considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las Cuentas Anuales.

a) Impuesto sobre beneficios

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible fiscal del ejercicio 2021 y 2020 es como sigue:

	2021		
	Ingresos	Gastos	Saldo
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	1.354.190,45	(1.042.222,89)	311.967,56
	Aumentos	Disminuciones	Saldo
Diferencias permanentes			51.210,94
Base imponible			363.178,50
Tipo de gravamen			25%
Cuota íntegra			90.794,63
Bonificación			99%
Importe bonificación			89.886,68
Gasto Impuesto de Sociedades 2021			907,95
Retenciones y pagos a cuenta			(275,32)
Cuota a ingresar			632,63

	2020		
	Ingresos	Gastos	Saldo
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	1.328.813,51	(1.074.111,12)	254.702,39
	Aumentos	Disminuciones	Saldo
Diferencias permanentes			51.210,94
Base imponible			305.913,33
Tipo de gravamen			25%
Cuota íntegra			76.478,33
Bonificación			99%
Importe bonificación			75.713,55
Gasto Impuesto de Sociedades 2020			764,78

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales
terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)

19.INGRESOS Y GASTOS

19.1 Cifra de negocio

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad del Consorcio al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es como sigue:

	Euros	
	2021	2020
Venta de suelo	-	-
Prestaciones de servicios	349.807,89	349.599,59
TOTAL	349.807,89	349.599,59

Durante el ejercicio 2021 y 2020, no se han producido ventas de parcelas.

Prestaciones de servicios, corresponde principalmente, al reintegro de los gastos comunes (vigilancia, mantenimiento, jardinería, etc.) por importe de 140.139,72 euros (de 140.139,79 euros en 2020); 69.421,22 euros de lanzadera (69.212,85 euros en 2020) y 140.246,95 euros de impuestos repercutidos (igual en 2020).

19.2 Aprovisionamientos, repercusión coste inmovilizaciones y variación de existencias

El detalle de los aprovisionamientos, la repercusión del coste en el inmovilizado y la variación de existencias de productos en curso, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias es la siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Variación de existencias de productos en curso (nota 10)	227.720,44	212.494,98
Trabajos realizados por la empresa para su activo (nota 5)	34.986,47	32.647,26
	262.706,91	245.142,24

La Variación de existencias de productos en curso, incluye los trabajos de estructura y gestión activados. Asimismo, los trabajos realizados para su activo recogen la parte proporcional que corresponde a las parcelas de inmovilizado de dichos costes activados.

19.3 Gasto de Personal

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de esta cuenta es como sigue:

	Euros	
	2021	2020
Sueldos y salarios	61.269,73	54.510,12
Cargas sociales	18.761,76	16.890,38
TOTAL	80.031,49	71.400,50

La plantilla al 31 de diciembre de 2021 está compuesta por dos mujeres (1 mujer en 2020).

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales

terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresados en Euros)

19.4 Otros gastos

El detalle por conceptos de servicios exteriores del ejercicio 2021 y 2020, es el siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Arrendamientos y cánones	4.276,91	4.954,98
Reparaciones y conservación	38.525,52	37.386,02
Servicios profesionales	185.847,18	185.599,93
Primas de seguros	13.796,98	13.540,96
Servicios bancarios	3.313,70	2.700,43
Suministros	41.915,14	38.558,79
Otros servicios	158.796,25	152.430,68
Tributos	200.563,42	200.884,40
Variación de provisiones (nota 16)	(8.881,50)	51.567,50
TOTAL	638.153,60	687.623,69

19.5 Otros ingresos y gastos

El detalle de los Otros ingresos y gastos se muestra a continuación:

	Euros	
	2021	2020
Ingresos por reversión del inmueble (nota 8)	320.739,20	320.739,20
Ingresos por derecho de superficie (nota 8)	12.438,29	12.451,16
TOTAL	333.177,49	333.190,36

20. HONORARIOS DE AUDITORIA

Los honorarios devengados durante los ejercicios 2021 y 2020 por Morison ACPM Auditores, S.L.P. por los servicios de auditoría no son coste para el Consorcio, puesto que ha sido intervención General de la consejería de Economía y Hacienda la que ha sacado el Concurso Público por este servicio.

Asimismo, no se prestaron ni por parte de la mencionada Firma, ni por parte de Firmas asociadas otros servicios al Consorcio durante el ejercicio 2021 y 2020.

21. RETRIBUCIONES Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL DE ALTA DIRECCIÓN

No se ha producido ninguna retribución, por concepto alguno, a los miembros del Consejo de Administración del Consorcio durante los ejercicios 2021 y 2020.

En el Consejo de Administración del 20 de julio de 2021, fue nombrada la nueva Directora Gerente.

Durante el ejercicio 2021, la Directora Gerente ha percibido una remuneración bruta de 14.000 euros, en concepto de sueldos y salarios. No ha percibido remuneraciones no salariales y no tiene concedidos anticipos o créditos ni se han asumido obligaciones por cuenta del mismo a título de garantía. Asimismo, el Consorcio no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida respecto la Directora Gerente del Consorcio a 31 de diciembre de 2021.

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

*Memoria correspondiente a los ejercicios anuales
terminados en 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en Euros)*

22. INFORMACIÓN MEDIAMBIENTAL

El Consorcio considera mínimos, y en todo caso, adecuadamente cubiertos, los riesgos medioambientales que se pudieran derivar de su actividad, y estima que no surgirán pasivos adicionales relacionados con dichos riesgos. Durante los ejercicios 2021 y 2020 el Consorcio no ha incurrido en gastos ni recibido subvenciones relacionadas con dichos riesgos.

23. INFORMACIÓN SOBRE DERECHOS SOBRE 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.

24. HECHOS POSTERIORES

Además de lo expresado, no se ha producido ningún hecho significativo en el Consorcio el cual no haya sido descrito en las notas anteriores de la memoria.

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

INFORME DE GESTION EJERCICIO 2021

1. Introducción

El Consorcio Urbanístico Área Tecnológica del Sur Tecnogetafe (en adelante, Tecnogetafe o el Consorcio) fue constituido el 10 de octubre de 2001, por la Comunidad de Madrid a través de la Consejería de Economía y Hacienda, y el Ayuntamiento de Getafe.

El objeto del Consorcio es el desarrollo, ejecución y gestión de un Parque Científico Tecnológico denominado "TECNOGETAFE" en terrenos localizados al Sur del Municipio, dentro del "Parque Equipado Getafe Sur del PAU Arroyo Culebro", y del Sector "Parque Empresarial de la Carpetania-2ª Fase".

El Consorcio actúa en nombre propio respecto del patrimonio de su titularidad, tanto en su desarrollo urbanístico como en la disposición del mismo, y como fiduciario en nombre propio y por cuenta del Ayuntamiento de Getafe como Ente Consorciado en lo referente a la compraventa de los terrenos ubicados en el "Parque Empresarial de la Carpetania-2ª Fase".

Cuenta con una superficie edificable de 368.734 m², según se detalla a continuación:

ÁMBITO	USOS	Total	Total
		Superficie m ²	Edificabilidad m ²
NORTE	EADS Ámbito Carpetania	400.208	136.388
SUR	Parque Científico Tecnológico: Entidades PCT	224.107	143.870
	Equipamiento Educativo: Centros Tecnológicos UPM	102.155	52.600
	Equipamiento Educativo/Asociativo: Otros	46.278	25.000
	Equipamiento Educativo: Ampliación centros educativos existentes (no aportados al Consorcio)	22.023	10.876
Superficie neta parcelas (81,3%)		794.771	368.734
Red viaria Ayuntamiento		100.328	
Canal Isabel II		2.013	
Espacios Libres y Zonas Verdes		80.503	
TOTAL PARQUE TECNOGETAFE		977.615	368.734

El Parque Científico y Tecnológico Tecnogetafe está destinado a empresas de tecnología avanzada y servicios de alto valor añadido, preferiblemente de los sectores aeronáutico/aeroespacial, ingeniería, energía, bioenergía y nuevas tecnologías.

El ámbito de actuación, fue ampliado en el 2008 con la cesión fiduciaria al Consorcio Urbanístico de las parcelas 1 y 2 del "Parque Empresarial La Carpetania- 2ª Fase".

2. Situación Urbanística y Redacción de Proyectos

➤ "Proyecto constructivo de Reparaciones urbanización del Parque Científico – Tecnológico "Tecnogetafe"

Con fecha 9 de marzo de 2022 se aprueba por Consejo de Administración el "Proyecto constructivo de Reparaciones urbanización del Parque Científico – Tecnológico "Tecnogetafe", redactado con fecha de mayo de 2019 por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Don Alfonso Cariñena Toro, actualizado a fecha de marzo de 2022, y se declara el inicio del expediente de contratación de dichas obras.

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

INFORME DE GESTION EJERCICIO 2021

Este proyecto viene asociado con el marco de la solicitud de recepción parcial del ámbito urbanizado, llevado al Consejo de Administración el 20 de octubre de 2021, la aprobación de la solicitud de recepción parcial del ámbito del Proyecto de Urbanización del Plan Especial Parque Equipado Getafe Sur, se condiciona la nombrada recepción a la incoación del expediente de contratación de las obras de reparación en el posterior Consejo de Administración tras el Acta de Recepción, que conforme a las disposiciones del artículo 135 de la LSCM 9/2001, fue firmada por la Administración Municipal Actante el 21 de diciembre de 2021 por Don Jorge Juan Rodríguez, el Funcionario Técnico Faltativo Municipal, por Don Miguel Ángel Beneit Pérez, el Ingeniero designado por el Promotor de las obras, por Don Alfonso Manuel Cariñena Toro y por el Consorcio Urbanístico con Doña Raquel Alonso González.

Este proyecto tiene un presupuesto base de licitación de 873.747,62 € + IVA = 1.057.234,62 € y actualmente está pendiente de salida a concurso para llevarse a cabo.

➤ **“Proyecto de obras de urbanización interior del Área Tecnológica Madrid Sur, Getafe (Madrid) Desglosado fase 1”**

Con fecha 1 de junio de 2022 se aprueba por Consejo de Administración el “Proyecto de obras de urbanización interior del Área Tecnológica Madrid Sur, Getafe (Madrid) Desglosado fase 1”, redactado con fecha de mayo de 2019 por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Don Alfonso Cariñena Toro, actualizado con fecha de febrero de 2022, y se declara el inicio del expediente de contratación de las obras correspondientes a dicho proyecto.

Este proyecto viene asociado a la necesidad de ejecución del resto de Urbanización del Parque en diferentes fases, ya que el presupuesto presentado para ejecutarlo en su totalidad se vuelve inviable para las arcas del Consorcio. Por esto, en febrero de 2022 se solicita a la empresa SETI, redactora del proyecto, una actualización de este en la parte relativa al presupuesto. En este desglose, dentro del mismo ámbito de proyecto de urbanización ya aprobado por el Ayuntamiento de Getafe en 2011 y del proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento de Getafe en mayo de 2022, se plantea la ejecución de Fase 1.

Este proyecto tiene un presupuesto base de licitación de 835.769,56€ + IVA = 1.011.281,17€ y actualmente está pendiente de salida a concurso para llevarse a cabo.

3. Puesta en marcha de Servicios

Actualmente están en marcha los siguientes contratos de servicios:

- PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE LANZADERA DE AUTOBUSES ENTRE LA ESTACIÓN DE METRO/CERCANÍAS DE GETAFE CENTRAL Y EL PARQUE TECNOLÓGICO DE GETAFE, adjudicado a la empresa R.J. AUTOCARES, S.L.
- SEGURIDAD Y PROTECCIÓN DEL PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO “TECNOGETAFE, adjudicado a la empresa ARIETE, S.A.

Dentro de dichos servicios, el de lanzadera tiene un vencimiento en 2023 y el de seguridad un vencimiento en 2022, este último está actualmente en concurso para su renovación. Ambos servicios se han actualizado con un plazo de ejecución de 6 meses con posible prórroga de otros 6 meses, ya que se prevé que la Entidad de Conservación quede constituida a lo largo de 2023. Los estatutos base de la Entidad de Conservación han sido ya entregados como base al Ayuntamiento, quien deberá en última instancia estudiar y aprobar, tras acuerdo con las Entidades presentes en el Parque, los mismos.

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

INFORME DE GESTION EJERCICIO 2021

4. Obras de Edificación en Parcelas

Durante el ejercicio 2022, UNOLAB ha recibido la Licencia de primera ocupación.

5. Entidades del Parque

Ámbito Científico

- Fundación para la Investigación, Desarrollo y Aplicación de Materiales Compuestos (FIDAMC).
- Centros Tecnológicos Universidad Politécnica de Madrid (UPM).
- Fundación IMDEA Materiales.
- Centro Tecnológico del Silíceo (CENTESIL).

Ámbito Empresarial

- EADS CASA (GRUPO AIRBUS).
- SISTEMAS Y MONTAJES INDUSTRIALES, S.A. (SYSTEM, S.A.).
- CENTUM SOLUTIONS, S.L. (CENTUM).
- SERVICIOS DE TECNOLOGIA, INGENIERIA E INFORMATICA, S.L. (SERTEC) – ADQUIRIDO POR NATEC BIOTECH S.L. EL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2022, APROBADAS LAS CONDICIONES DE LA EMPRESA ADQUIRIENTE EN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CON FECHA 9 DE MARZO DE 2022.
- INDUSTRIA DE TURBO PROPULSORES, S.L. (ITP).
- M.TORRES DISEÑOS INDUSTRIALES, S.A.U. (MTORRES en las instalaciones de la FIDAMC).
- PROTOINSA SERVICIOS INTEGRALES, S.A.
- UNOLAB.

Ámbito Social

- APANID - Asociación de Asociación de Padres y Amigos de Niños Diferentes de Getafe, Comunidad de Madrid y Territorio Nacional.

6. Situación Económica Financiera

Los estatutos del Consorcio determinan los fines del mismo, así como las particularidades del régimen orgánico, funcional y financiero. Así, en relación con los presupuestos del Consorcio y su eventual financiación, se recoge en los estatutos los siguientes artículos:

ARTICULO 17º

Los entes consorciados se comprometen a financiar el mantenimiento del Consorcio y a colaborar con el mismo en el desempeño de sus funciones gestoras, de ejecución y administrativas. Para la misión estrictamente administrativa interna del Consorcio, éste aprobará oportunamente el presupuesto anual con el que se doten los gastos generales de sus órganos y servicios propios.

Cada ente consorciado contribuirá a la cobertura del citado presupuesto en las siguientes proporciones: un 60% por la Comunidad de Madrid, un 40% por el Ayuntamiento de Getafe. Estas prestaciones constituirán ingresos en firme del Consorcio, debiendo los entes consorciados consignarlas como obligaciones de los Presupuestos de respectiva Entidad y serán ingresadas en la Caja del Consorcio por cuotas anticipadas trimestrales, como mínimo.

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

INFORME DE GESTION EJERCICIO 2021

De igual modo se procederá cuando el Consejo de Administración apruebe un gasto extraordinario no previsto en el presupuesto anual.

ARTICULO 18°

Las aportaciones que comprometen las partes pueden consistir tanto en los terrenos sobre los que se desarrollarán las actuaciones urbanísticas y los que resulten con el mismo carácter, de las cesiones obligatorias y gratuitas de la actividad urbanizadora, así como facilitar el acceso a recursos económicos y financieros, necesarios para el cumplimiento de los fines del Consorcio.

Los terrenos se valorarán, a efectos de aportaciones, en función de los costes producidos.

El Consorcio actuará en nombre propio respecto del patrimonio de su titularidad, tanto en su desarrollo urbanístico, como en la disposición del mismo, y como fiduciario de los entes consorciados respecto a las aportaciones que éstos efectúen.

El Consorcio administrará y gestionará, sin transferencia de titularidad fiduciaria, los bienes de naturaleza demanial de las Administraciones afectos a las operaciones que constituya su objeto fundamental.

El Consejo de Administración en conformidad con los fines estatutarios, fijará las fases o etapas pertinentes para el desarrollo de la urbanización, según la coyuntura de la ejecución de obra y mercado de suelo.

Por tanto, en cuanto a los presupuestos del Consorcio y su eventual financiación, se recoge en los mismos que la financiación para el mantenimiento del Consorcio y el desempeño de sus funciones gestoras, de ejecución y administrativas ha de ser cubierto por los Entes Consorciados en las siguientes proporciones: un 60% por la Comunidad de Madrid, un 40% por el Ayuntamiento de Getafe.

La Ley 9/2018 de 26 de diciembre, aprobó el Presupuesto de la Comunidad de Madrid correspondiente al ejercicio 2019 incluyéndose en el mismo el Presupuesto del Consorcio.

Para el ejercicio 2022, se aprobó una aportación total de 2.000.000 €, correspondiendo a la Comunidad de Madrid la cantidad de 1.200.000 € y al Ayuntamiento de Getafe la cantidad de 800.000 euros€.

Estas aportaciones fueron aprobadas en Consejo de Administración con fecha 9 de marzo de 2022 y por parte de la Comunidad de Madrid fue efectiva el 27 de abril de 2022, quedando pendiente la aportación por parte del Ayuntamiento de Getafe.

Con cargo a ese presupuesto prorrogado se aprobó una aportación extraordinaria de 550.000 € por parte de los entes Consorciados para hacer frente al pago de las obligaciones de tesorería del Consorcio en el Consejo de Administración de 12 de noviembre de 2020. Con fecha 4 de diciembre de 2020, la Comunidad de Madrid efectuó la aportación conforme a su participación por importe de 330.000 euros.

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

INFORME DE GESTION EJERCICIO 2021

El resumen de las **aportaciones aprobadas y efectuadas** hasta octubre del ejercicio 2022, fueron las siguientes:

TOTAL APORTACIONES APROBADAS Y EFECTUADAS		
AYUNTAMIENTO DE GETAFE	13.861.241,34 €	37,22%
COMUNIDAD DE MADRID	23.378.640,44 €	62,78%
TOTAL APORTACIONES	37.239.881,78 €	100,00%

AYUNTAMIENTO DE GETAFE			
Aportación en propiedad de las parcelas (Terrenos)	9.846.100,00 €	20/04/2007	
Cuenta Corriente	90.152,00 €	Hasta el 2003	
Aportaciones para el sostenimiento del Consorcio	1.924.989,34 €	23/12/2015	
	2.000.000,00 €	30/12/2016	
TOTAL	13.861.241,34 €		37,22%

COMUNIDAD DE MADRID			
Aportación 50% construcción Centros tecnológicos UPM. Desarrollo del Convenio 2005	3.000.000,00 €	20/01/2009	
	2.267.684,00 €	18/05/2012	
	975.290,38 €	30/10/2013	
	497.964,00 €	19/12/2013	
	1.879.751,28 €	28/03/2014	

Aportaciones para el sostenimiento del Consorcio	469.718,00 €	Hasta el 2003	
	76.703,00 €	19/12/2013	
	1.730.248,73 €	05/01/2015	
	2.887.481,01 €	06/11/2015	
	2.843.800,04 €	08/11/2016	
	2.000.000,00 €	26/09/2017	
	700.000,00 €	21/01/2018	
	600.000,00 €	19/10/2018	
	327.000,00 €	08/02/2019	
	993.000,00 €	30/05/2019	
	330.000,00 €	04/12/2020	
	600.000,00 €	25/05/2021	
	1.200.000,00 €	27/04/2022	
TOTAL	23.378.640,44 €		62,78%

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

INFORME DE GESTION EJERCICIO 2021

De otra se refleja la totalidad de las aportaciones aprobadas en Consejo de Administración y que no han sido realizadas por el Ayuntamiento de Getafe:

AYUNTAMIENTO DE GETAFE pendiente de aportación		
Consejo de Administración	1.600.000,00 €	19/12/2016
Consejo de Administración	1.120.000,00 €	29/01/2018
Consejo de Administración	302.000,00 €	27/03/2019
Consejo de Administración	220.000,00 €	12/11/2020
Consejo de Administración	400.000,00 €	20/04/2021
Consejo de Administración	800.000,00 €	09/03/2022
TOTAL	4.442.000,00 €	

Según estatutos y para igualar a fecha de 2022 los porcentajes correspondientes de los Entes Consorciados, un 60% por la Comunidad de Madrid y un 40% por el Ayuntamiento de Getafe, el Ayuntamiento de Getafe debería de aportar un total de 1.724.518,95 € para alcanzar el 40% que le corresponde.

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR

La Directora Gerente del Consorcio Urbanístico Área Tecnológica del Sur, en cumplimiento de los requisitos establecidos por 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 del ejercicio 2021, compuestas por 36 páginas que anteceden y que incluyen el Balance de Situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria cerrados a 31/12/2021, así como el Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2021, compuesto por las páginas 37 a 42.



Firmado digitalmente por 53617174B RAQUEL ALONSO (R: V83210856)
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=Contrato privado: Fecha contrato: 30-09-2021/Fecha autorización: 18-10-2021, cn=53617174B RAQUEL ALONSO (R: V83210856), givenName=RAQUEL, sn=ALONSO GONZALEZ, serialNumber=IDCES-53617174B, 2.5.4.97=VATES-V83210856, ou=ECONOMICO FINANCIERO DEL CONSOCIO URBANISTICO AREA TECNOLÓGICA, ou=DEL SUR, o=CONSORCIO URBANISTICO AREA TECNOLÓGICA DEL SUR, c=ES
Fecha: 2022.10.24 18:06:10 +02'00'

Raquel Alonso González
Directora Gerente del Consorcio