



**INFORME DE AUDITORÍA DE LAS CUENTAS
ANUALES CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO 2020 DEL CONSORCIO
URBANÍSTICO ESPARTALES NORTE**

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 2020 del "Consortio Urbanístico Espartales Norte" que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2020, 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 Espartales Norte* a 31 de diciembre de 2020, 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 2a) 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 abreviadas* de nuestro informe.

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

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

Cuestiones Clave de la Auditoría

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

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

Valoración de las existencias

El valor de las parcelas propiedad del Consorcio que se detallan en la nota 6 de la memoria adjunta representa el 91% del total valor del activo, por lo que hemos considerado que la valoración de esta partida 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 existencias en parcelas
- Verificación de que dichas parcelas son propiedad del Consorcio
- Determinación de cuál es el criterio adecuado para determinar el valor razonable de estas parcelas en el momento actual de su desarrollo
- Obtención de una estimación del valor razonable actual de las parcelas, mediante tasación independiente emitida por profesional competente de las parcelas recogidas en la cifra de existencias.
- Comparación del valor razonable así obtenido con el valor que figura en cuentas
- 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 de la prórroga del contrato suscrito tras la adjudicación del expediente de licitación A/SER 24623/2018 y conforme al pliego de cláusulas administrativas y técnicas contenidas en el mismo.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, 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 2020, y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación

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

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

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

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

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

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de

conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas para el Sector Público vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el órgano de gestión.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el órgano de gestión, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

Madrid a 22 de junio de 2021

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 01/21/11772 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España.

CONSORCIO URBANÍSTICO " ESPARTALES NORTE"

CUENTAS ANUALES

CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Forman una unidad los documentos siguientes:

- **Balance de Situación.**
- **Cuenta de pérdidas y ganancias.**
- **Estado de cambios en el patrimonio neto.**
- **Estado de flujos de efectivo.**
- **Memoria.**
- **Informe de gestión.**

CONSORCIO URBANÍSTICO "ESPARTALES NORTE"

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(Cifras en euros)

ACTIVO	Nota	2020	2019	PASIVO	Nota	2020	2019
A) ACTIVO NO CORRIENTE		11.223,46	11.223,46	A) PATRIMONIO NETO		23.630.071,46	25.615.785,23
V. Inversiones financieras a largo plazo		1.000,00	1.000,00	A-1) Fondos Propios		23.141.587,97	25.127.301,74
5. Otros activos financieros	5,1 5,1	1.000,00	1.000,00	I. Capital	7	938.738,43	938.738,43
VI. Activos por Impuesto Diferido	9	10.223,46	10.223,46	V. Resultados de ejercicios anteriores		26.188.563,31	26.416.588,42
B) ACTIVO CORRIENTE		23.859.360,74	25.855.383,79	1. Remanente		0,00	0,00
II. Existencias		23.477.282,55	23.632.386,56	VI. Otras aportaciones de socios		(485.713,77)	(228.025,11)
1. Comerciales	6	23.464.541,79	23.619.645,80	VII. Resultado del ejercicio	3	(3.500.000,00)	(2.000.000,00)
2. Materias Primas y otros aprovisionamientos		0,00	0,00	VIII. Dividendo a cuenta	12	488.483,49	488.483,49
4. Productos terminados		0,00	0,00	B) PASIVO NO CORRIENTE		15.817,73	15.817,73
6. Anticipos de proveedores	6	12.740,76	12.740,76	I. Provisiones a largo plazo	11	14.347,87	14.347,87
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		96.573,65	46.591,19	IV. Pasivos por Impuesto diferido	9	1.469,86	1.469,86
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	5,1	31.874,87	40,00	C) PASIVO CORRIENTE		224.695,01	235.004,29
3. Deudores Varios	5,1	46.575,76	7.383,40	II. Provisiones a corto plazo	11	223.554,00	185.592,00
5. Activos por Impuesto corriente	5,1	0,00	968,02	III. Deudas a corto plazo		0,00	131,43
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	9	18.123,02	38.199,77	V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.141,01	49.280,86
V. Inversiones financieras a corto plazo		285.504,54	2.176.406,04	1. Proveedores	5,2	1.141,01	3.905,85
VII. Efectivo y otros activos líquidos		285.504,54	2.176.406,04	2. Proveedores empresas del grupo	5,2	0,00	0,00
1. Tesorería	5,1	285.504,54	2.176.406,04	3. Acreedores varios	5,2	0,00	45.375,01
TOTAL ACTIVO (A+B)		23.870.584,20	26.866.607,25	6. Otras deudas con Administraciones Públicas	9	0,00	0,00
				7. Anticipos de clientes	5,2	0,00	0,00
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		23.870.584,20	25.866.607,25

CONSORCIO URBANÍSTICO "ESPARTALES NORTE"

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE A LOS
EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(Cifras en Euros)

	NOTA	2020	2019
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios.	10.1	0,00	168.194,90
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso	10.5	(155.104,01)	(524.122,44)
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.			
4. Aprovisionamientos.	10.2	(68.881,74)	(209.423,28)
b) Trabajo realizado otras empresas		(68.881,74)	(209.423,28)
5. Otros ingresos de explotación.		0,00	0,00
a) Subvenciones de explotación		0,00	0,00
6. Gastos de personal.	10.3	0,00	0,00
7. Otros gastos de explotación.	10.4	(183.416,02)	337.325,71
a) Servicios exteriores.		(19.078,79)	(17.847,64)
b) Tributos.		(126.375,23)	(606,38)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones comerciales	10.5	(37.962,00)	335.779,73
8. Amortización del inmovilizado.		0,00	0,00
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.		-	-
10. Excesos de provisiones.		-	-
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.		-	-
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio		-	-
13. Otros resultados		-	-
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(407.401,77)	(228.025,11)
14. Ingresos financieros.		0,00	0,00
b) De valores Negociables y otros instrumentos financieros		0,00	0,00
15. Gastos financieros.		0,00	0,00
b) Por deudas con terceros.	10.4	(78.312,00)	0,00
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.		-	-
17. Diferencias de cambio.		-	-
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.		0,00	0,00
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero		-	-
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(78.312,00)	0,00
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(485.713,77)	(228.025,11)
20. Impuestos sobre beneficios.	9	0,00	0,00
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(485.713,77)	(228.025,11)
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
1. Ingresos y gastos excepcionales		0,00	0,00
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(485.713,77)	(228.025,11)

CONSORCIO URBANÍSTICO "ESPARTALES NORTE"

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

	2020	2019
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(485.713,77)	(228.025,11)
Ingresos y Gastos Imputados directamente al patrimonio neto		
I. Por valoración de instrumentos financieros	0	0
II. Por cobertura de flujos de Tesorería	0	0
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	0	0
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales	0	0
V. Efecto Impositivo	0	0
B) Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio Neto (I+II+III+IV+V)	0	0
Transferencias a la cuenta de Pérdidas y Ganancias		
C) Total transferencias a la cuenta de Pérdidas y Ganancias	0	0
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	(485.713,77)	(228.025,11)

CONSORCIO URBANÍSTICO "ESPARTALES NORTE"

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

	CAPITAL ESCRITURADO	PRIMA EMISION	RESERVAS	RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	DIVIDENDOS A CUENTA ENTREGADOS	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS	TOTAL
a) SALDO FINAL AÑO 2018	938.738,43	0,00	0,00	26.127.260,50	0,00	289.327,92	-2.000.000,00	0,00	0,00	488.483,49	25.843.810,34
I. Ajustes por cambio de criterio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) SALDO AJUSTADO INICIO 2018	938.738,43	0,00	0,00	26.127.260,50	0,00	289.327,92	-2.000.000,00	0,00	0,00	488.483,49	25.843.810,34
I. Total Ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-228.025,11	0,00	0,00	0,00	0,00	-228.025,11
II. Otras operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Otras Variaciones del patrimonio Neto	0,00	0,00	0,00	289.327,92	0,00	-289.327,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SALDO FINAL AÑO 2019	938.738,43	0,00	0,00	26.416.588,42	0,00	-228.025,11	-2.000.000,00	0,00	0,00	488.483,49	25.615.785,23
I. Ajustes por cambio criterio 2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajuste por errores año 2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B) SALDO AJUSTADO INICIO AÑO 2019	938.738,43	0,00	0,00	26.416.588,42	0,00	-228.025,11	-2.000.000,00	0,00	0,00	488.483,49	25.615.785,23
I. Total Ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-485.713,77	0,00	0,00	0,00	0,00	-485.713,77
II. Otras operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Otras Variaciones del patrimonio Neto	0,00	0,00	0,00	-228.025,11	0,00	228.025,11	-1.500.000,00	0,00	0,00	0,00	-1.500.000,00
SALDO FINAL AÑO 2020	938.738,43	0,00	0,00	26.188.563,31	0,00	-485.713,77	-3.500.000,00	0,00	0,00	488.483,49	23.630.071,46

CONSORCIO URBANÍSTICO "ESPARTALES NORTE"

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Cifras en Euros)

	Notas de la memoria	2020	2019
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		(485.713,77)	(228.025,11)
2. Ajustes del resultado.		116.274,00	(526.065,61)
a) Amortización del inmovilizado (+).		0,00	0,00
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).		0,00	0,00
c) Variación de provisiones (+/-).	11	37.962,00	(355.779,73)
d) Imputación de subvenciones(+/-)	12	0,00	0,00
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado(+/-)		0,00	0,00
f) resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros(+/-)		0,00	0,00
g) Ingresos financieros (-).		0,00	
h) Gastos financieros (+).		78.312,00	0,00
i) Otros ingresos y gastos (-/+).		0,00	(170.285,88)
3. Cambios en el capital corriente.		56.850,27	550.303,64
a) Existencias (+/-).	6	155.104,01	524.122,44
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).	5.1	(18.147,59)	(18.014,05)
c) Otros activos corrientes (+/-).		(31.966,30)	0,00
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).	5.2	(48.139,85)	44.195,25
e) Otros pasivos corrientes (+/-).		0,00	0,00
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).		0,00	0,00
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(78.312,00)	0,00
a) Pagos de intereses (-).		(78.312,00)	0,00
b) Cobros de dividendos (+).		0,00	0,00
c) Cobros de intereses (+).		0,00	0,00
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-).	9	0,00	0,00
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		(390.901,50)	(203.787,08)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).		0,00	0,00
7. Cobros por desinversiones (+).		0,00	0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		0,00	0,00
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		0,00	0,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		0,00	0,00
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		(1.500.000,00)	0,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		(1.500.000,00)	0,00
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		0,00	0,00
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/- D)		(1.890.901,50)	(203.787,08)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	5.1	2.176.406,04	2.380.193,12
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	5.1	285.504,54	2.176.406,04

La nota de la memoria adjunta forman parte integrante de los estados financieros de 2020

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

(1) Naturaleza y Actividades Principales:

El Consorcio Urbanístico Espartales Norte de Alcalá de Henares de Madrid (en adelante, el Consorcio) fue constituido el 30 de noviembre de 2001, ante el Notario de Madrid D. Antonio Luis Reina Gutiérrez, por la Comunidad de Madrid a través de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismos y Transportes y, el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

El objeto del mismo es el desarrollo, gestión y ejecución de los terrenos situados en el término municipal de Alcalá de Henares, en el ámbito situado en el Sector 115-A de Suelo Urbanizable No Programado del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.

De acuerdo con sus Estatutos, 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 de los Entes Consorciados.

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 el 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 Urbanístico no tendrá la consideración de ente dependiente de ninguna de las Administraciones Consorciadas.

Régimen económico

Las aportaciones fiduciarias de los Entes Consorciados consisten en recursos económicos, financieros y patrimoniales entregados para que sean administrados por el Consorcio. Estos recursos son objeto de una administración fiduciaria consorcial, manteniendo contablemente diferenciadas las actuaciones y el patrimonio fiduciario respecto de los recursos ordinarios del consorcio.

El Consorcio dispondrá de los fondos que genere su actividad pudiendo, en dicho caso, suplir con los fondos propios las aportaciones comprometidas por los Entes Consorciados.

Los Estatutos del Consorcio establecen los siguientes porcentajes de participación iniciales de los Entes Consorciados (Nota 7):

	Participación
Comunidad de Madrid	55%
Ayto. Alcalá de Henares	45%

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. Para la misión estrictamente administrativa interna del Consorcio, éste aprueba el presupuesto anual con el que se dotan los gastos generales de sus órganos y servicios propios.

El Consorcio imputa a los Entes Consorciados, de acuerdo con su régimen económico, la diferencia entre los ingresos y los gastos corrientes de cada ejercicio en los que tiene lugar el proceso de expropiación y otras

adquisiciones de suelo, así como las obras de urbanización, registrando una deuda con los Entes Consorciados en caso de que los ingresos superen a los gastos del ejercicio, o bien un derecho de cobro, en caso de que sus gastos superen a los ingresos del ejercicio. En el ejercicio 2012, la imputación de la diferencia de los ingresos y gastos a los Entes Consorciados dejó de realizarse ya que el Consorcio comienza a registrar resultados por la venta de existencias, de acuerdo con el criterio de reconocimiento de ingresos que se indica en la Nota 4 (f).

(2) Bases de Presentación de las Cuentas Anuales:

a) Marco Normativo de Información Financiera aplicable-

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

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

b) Imagen fiel-

Las cuentas anuales se han formulado por el Consejo de Administración a partir de los registros contables del Consorcio. Las cuentas anuales del ejercicio 2020 se han preparado de acuerdo con el Marco Normativo de Información Financiera que resulta de aplicación y en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, y con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2020 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.

Pese a que con fecha 19 de diciembre de 2017 el Consejo de Administración adoptó el acuerdo de disolver el consorcio urbanístico, este acuerdo no reunió la mayoría fijada en estatutos para ser válido por lo que quedó sin efecto. Por ello el Consejo ha optado por continuar con la comercialización de las parcelas pendientes de venta y terminar así el objeto para el que fue creado el Consorcio, con el final reparto a los entes consorciados de los importes obtenidos en el desarrollo de su actividad.

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

Las cuentas anuales del ejercicio 2019 fueron aprobadas por el Consejo de Administración celebrado el 29 de octubre de 2020.

Principios Contables-

Para la elaboración de las cuentas anuales se han seguido los principios contables y criterios de valoración descritos en la Nota 4.

No existe ningún principio contable o norma de valoración de carácter obligatorio que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar.

c) Moneda funcional y moneda de presentación -

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

d) Aspectos Críticos de la Valoración y Estimación de la Incertidumbre-

En las cuentas anuales se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por los Administradores del Consorcio, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Estas estimaciones son las siguientes:

- El coste total de las obras de urbanización, coste remanente y asignación proporcional a las parcelas vendidas.
- Las pérdidas por deterioro de determinados activos.
- El cálculo de provisiones para riesgos y gastos.
- El valor razonable de determinados activos no cotizados.

Las estimaciones e hipótesis utilizadas son revisadas de forma periódica y están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que hayan podido considerarse más razonables en cada momento.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado siempre sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, de acuerdo con la normativa contable en vigor.

Al 31 de diciembre de 2020, no existen datos relevantes que lleven asociado un riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos del Consorcio en el ejercicio siguiente.

Del mismo modo, los Administradores consideran que el Consorcio puede seguir funcionando de manera normal pese a que en la sesión del Consejo de 19 de diciembre de 2017 el Gerente del Consorcio puso a disposición de los miembros del Consejo un Informe-Escenario de "DISOLUCIÓN, LIQUIDACIÓN DEL CONSORCIO URBANÍSTICO "ESPARTALES NORTE", que contempla las distintas alternativas de disolución del mismo en función del modelo por el que se optase, es decir: liquidación con reparto de existencias, o bien liquidación mediante comercialización de las existencias, así como se acompañó este informe de las consideraciones previas sobre los aspectos fiscales que afectaría a la disolución del Consorcio en función de la opción que se escogiese.

En base al informe citado, se acordó la disolución del Consorcio, si bien el acuerdo no alcanzó la mayoría obligada establecida en el artículo 25 de los Estatutos.

e) 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 2020, las correspondientes al ejercicio anterior.

f) Agrupación de Partidas-

A efectos de facilitar la comparación 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.

g) Cambios en los criterios contables-

Durante el ejercicio 2020 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

h) Corrección de Errores -

En la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2020 no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2019.

(3) Aplicación de resultado

Durante el ejercicio 2020 el Consorcio obtuvo un resultado negativo después de impuestos de 485.713,77 Euros (en el ejercicio 2019 obtuvo un resultado negativo después de impuestos de 228.025,11 Euros), siendo la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2020 formulada por el órgano de Administración del Consorcio la de destinarla a Remanente (Cuenta 120).

(4) Normas de registro y valoración

Los principales criterios contables y normas de registro y valoración más significativas, aplicados por el Consorcio en la elaboración de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2020 y 2019 son los siguientes:

a) Inmovilizado Material-

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción. Estos elementos no se amortizan sin perjuicio de reconocer las pérdidas por deterioros. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Consorcio no tiene Inmovilizado Material.

b) Instrumentos Financieros-

1) Clasificación de los Instrumentos Financieros:

1.1) Clasificación de Activos Financieros:

Los activos financieros se desglosan, a efectos de presentación y valoración, en los siguientes epígrafes del balance:

Tesorería: este epígrafe incluye el efectivo que mantiene el Consorcio en cuentas corrientes en entidades financieras o en caja.

Inversiones financieras: se compone de los siguientes epígrafes:

- Otros activos financieros a largo plazo: se incluyen los importes en efectivo integrados por el Consorcio en concepto de depósito o garantía para la ejecución.
- Inversiones en empresas del grupo y asociados: recoge las disposiciones económicas a favor de los Entes Consorciados.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar: recoge el total de derechos de crédito y cuentas deudoras que, por cualquier concepto diferente a los anteriores, ostente el Consorcio frente a terceros.

1.2) Clasificación de Pasivos Financieros:

Los pasivos financieros se desglosan, a efectos de presentación y valoración, en los siguientes epígrafes del balance:

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar: recoge cuentas a pagar y débitos, que no deban ser clasificados en otros epígrafes, incluidas las cuentas con las Administraciones Públicas.

2) Reconocimiento y Valoración de Activos y Pasivos Financieros:

2.1) Reconocimiento y Valoración de Activos Financieros:

- Las inversiones del Consorcio se han clasificado a efectos de valoración como “Activos financieros disponibles para la venta”, valorándose inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción. Posteriormente, se valorarán por su valor razonable, sin deducir los costes de la transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, lo anterior, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las diferencias de cambio producidas por la variación del tipo de cambio sobre el coste amortizado en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias. También se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.
- El resto de los activos financieros se clasifican a efectos de valoración como “Préstamos y partidas a cobrar”, que se valoran inicialmente por su valor razonable (que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción), integrando los costes de transacción directamente atribuibles a la operación. Posteriormente, se valoran por su coste amortizado, contabilizándose los intereses devengados en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias, mediante el método del tipo de interés efectivo. Los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se han valorado por su valor nominal, dado que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

El Consorcio ha valorado sus activos por el valor nominal, dado que todos tienen un vencimiento inferior a un año.

2.2) Reconocimiento y Valoración de Pasivos Financieros:

Los pasivos financieros clasificados a efectos de valoración como "Débitos y partidas a pagar", se valoran inicialmente por su valor razonable (que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción), integrando los costes de transacción directamente atribuibles a la operación. Posteriormente, los pasivos se valoran por su coste amortizado, contabilizándose los intereses devengados en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias, mediante el método del tipo de interés nominal, que no difieren significativamente con los calculados al tipo de interés efectivo.

c) Existencias-

Las existencias se valoran inicialmente por el coste de adquisición o producción. Principalmente se

compone de los terrenos y de las obras de urbanización, así como de los gastos de las operaciones afectas a las obras en curso.

El coste de adquisición de los terrenos incluye el coste de las expropiaciones y otras adquisiciones efectuadas y los gastos directamente atribuibles a la adquisición.

Las obras de urbanización se encuentran registradas a los precios de ejecución.

Los gastos financieros netos ligados al desarrollo de promociones se activan como mayor valor del coste de las mismas, de acuerdo con las normas de registro y valoración del Plan General de Contabilidad.

El valor de coste de las existencias es objeto de corrección valorativa tomando como referencia su valor de liquidación que se concretará en:

- Para terrenos, su precio estimado de venta, menos los costes necesarios para la venta;
- Para promociones en curso, el precio estimado de venta correspondiente, menos los costes estimados para finalizar las obras y los relacionados con su venta.

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 de las circunstancias económicas. La reversión de la corrección valorativa tiene como límite el importe menor entre el coste y el nuevo valor neto realizable de las existencias.

Las correcciones valorativas y reversiones por deterioro de valor de las existencias se reconocen contra los epígrafes "Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación".

d) Deterioro de valor de activos no financieros-

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 los costes de venta, y su valor en uso.

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

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 del resto de activos sólo se revierten si se hubiese producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable del activo.

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, 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.

e) Impuestos sobre Beneficios-

El gasto por el impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula como la suma del impuesto corriente, que

resulta de la aplicación del correspondiente tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio tras aplicar las bonificaciones y deducciones existentes, y de la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos contabilizados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto en aquellos casos en los que este impuesto está directamente relacionado con partidas directamente reflejadas en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto se reconoce, asimismo, en este epígrafe.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes son los importes estimados a pagar o a cobrar de la Administración Pública, conforme a los tipos impositivos en vigor a la fecha del balance, e incluyendo cualquier otro ajuste por impuestos correspondiente a ejercicios anteriores. El impuesto sobre beneficios diferido se contabiliza siguiendo el método de registro de los pasivos, para todas las diferencias temporarias entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores en libros en las cuentas anuales.

El Consorcio reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias, y reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas no aplicadas, en la medida en que resulte probable que el Consorcio disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.

A la fecha de cierre de cada ejercicio, el Consorcio procede a evaluar los activos por impuesto diferido reconocidos y aquéllos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, el Consorcio procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente, siempre que resulte probable que el Consorcio disponga de ganancias fiscales que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se prevea recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido. Los ajustes de los valores de los activos y pasivos por impuesto diferido se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto en la medida en que los activos o pasivos por impuesto diferido afectados hubieran sido cargados o abonados directamente a patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto diferido están valorados sin tener en cuenta el efecto del descuento financiero.

El Consorcio tiene establecida una bonificación del 99% de la cuota del Impuesto sobre Sociedades.

f) Ingresos y Gastos-

Seguidamente, se resumen los criterios más significativos utilizados, en su caso, por el Consorcio, para el reconocimiento de sus ingresos y gastos:

Ingresos por venta de bienes y servicios:

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.

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.

Las operaciones de venta de las distintas parcelas que conforman la promoción o proyecto de urbanización, se reconocen como tales en el momento en 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. En el caso que se haya firmado el contrato definitivo de compraventa, pero no se cumplan las demás condiciones necesarias para el reconocimiento de ingresos, se registrarán los derechos de cobro en la correspondiente cuenta de deudores y se abona a la cuenta de Anticipos recibidos por ventas dentro del epígrafe “Periodificaciones a largo plazo” o “Periodificaciones a corto plazo” del pasivo del Balance, de acuerdo con el plazo previsto para el reconocimiento de ingresos contables por ventas, según los criterios anteriormente citados.

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 esos 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.

Otros Ingresos y Gastos:

Se reconocen contablemente de acuerdo con el criterio de devengo.

g) Provisiones y contingencias-

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 período. 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.

Las obligaciones aisladas se valoran por el desenlace individual que resulta más probable. Si la obligación implica una población importante de partidas homogéneas, ésta se valora ponderando los desenlaces posibles por sus probabilidades. Si existe un rango continuo de desenlaces posibles y cada punto del rango tiene la misma probabilidad que el resto, la obligación se valora por el importe medio.

El efecto financiero de las provisiones se reconoce como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Provisión para responsabilidades:

Corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades relacionadas, principalmente, con las revisiones del justiprecio de determinadas expropiaciones, en función de las resoluciones de los organismos competentes, así como también para cubrir otras responsabilidades derivadas de la adquisición de suelo. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o pago.

Provisión por terminación de obra

El importe de las provisiones para terminación de obras viene determinado por la mejor estimación del Consorcio en relación con los costes pendientes de incurrir, aplicables a las parcelas cuya venta ya ha sido reconocida como ingreso.

h) Transacciones entre partes vinculadas-

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo 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.

(5) Instrumentos financieros:

5.1. Categoría de Activos Financieros-

Los activos financieros del Consorcio al 31 de diciembre de 2020 presentan el siguiente detalle:

	Euros		
	A largo plazo Créditos, derivados y otros	Créditos, derivados y otros	Total
Préstamos y partidas a cobrar	1.000,00	-	1.000,00
Efectivo y otros activos líquidos	-	363.955,17	363.955,17
	1.000,00	363.955,17	364.955,17

Los activos financieros del Consorcio al 31 de diciembre de 2019 presentan el siguiente detalle:

	Euros		
	A largo plazo Créditos, derivados y otros	Créditos, derivados y otros	Total
Préstamos y partidas a cobrar	1.000,00	-	1.000,00
Efectivo y otros activos líquidos	-	2.183.829,44	2.183.829,44
	1.000,00	2.183.829,44	2.184.829,44

El detalle del epígrafe Crédito, derivados y otros, a corto plazo, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	2020	2019
Clientes	-246.057,62	-246.057,62
Clientes, consignaciones judiciales	277.932,49	246.097,62
Deudores varios	46.575,76	7.383,40
Efectivo y otros activos líquidos	285.504,54	2.176.406,04
	363.955,17	2.183.829,44

Derivado de la resolución de un contrato con un cliente del consorcio, el balance registra un saldo acreedor de 246.057,62 euros, por la devolución de las cantidades recibidas de este en ejercicios anteriores. Consecuencia de la reclamación judicial realizada por dicho cliente, el Consorcio ha procedido a efectuar el depósito en el juzgado del principal reclamado. Por este motivo, se deben considerar conjuntamente ambos saldos.

5.2. Categorías de Pasivos Financieros-

Los pasivos financieros del Consorcio al 31 de diciembre de 2020 y 2019 presentan el siguiente detalle:

	Euros	
	2020	2019
	Derivados y otros	Derivados y otros
Derivados y partidas a pagar	1.141,01	49.280,86
Otros pasivos financieros	-	131,43
	1.141,01	49.412,29

El detalle al 31 de diciembre de 2020 y 2019 del epígrafe Derivados y otros es el siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Proveedores	1.141,01	3.905,85
Acreedores	0,00	45.375,01
Anticipos de clientes	0,00	0,00
Otros pasivos financieros	0,00	131,43
	1.141,01	49.412,29

5.3. Información sobre la Naturaleza y el Nivel de Riesgo Procedente de Instrumentos Financieros-

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 en 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 calcad 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 valoraciones 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.

(6) Existencias:

El detalle del epígrafe de existencias a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es como sigue:

Promociones en curso	2020	2019
Terrenos	15.816.777,86	15.816.777,86
Urbanización	7.647.763,93	7.802.867,94
Total Existencias	23.464.541,79	23.619.645,80
Anticipo de proveedores	12.740,76	12.740,76
	23.477.282,55	23.632.386,56

El movimiento de las existencias en 2020 y 2019 es el siguiente:

	2020		2019	
	Terrenos	Urbanización	Terrenos	Urbanización
Saldo al 1 de enero 2019	15.816.777,86	7.802.867,94	16.194.543,85	7.949.224,39
Compras	0	194.935,99	-	209.423,28
Activación provisión	0	223.554,00	-	185.592,00
Provisión año anterior	0	-185.592,00	-	541.371,73
Costes aplicables	0,00	-388.002,00	-377.765,99	-
	15.816.777,86	7.647.763,93	15.816.777,86	7.802.867,94

La adquisición de los terrenos del Sector 115-A, sito en el término municipal de Alcalá de Henares, se realiza por el procedimiento expropiatorio establecido en el Plan de Sectorización del Sector 115-A "Espartales Norte" del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, del cual resulta beneficiario el Consorcio Urbanístico Espartales Norte, siendo el órgano actuante la Comunidad de Madrid.

La mayoría de los propietarios expropiados mostraron su disconformidad con la valoración efectuada por la Administración, iniciando las correspondientes reclamaciones que fueron resueltas por el Jurado Territorial de Expropiación de la Comunidad de Madrid.

Las resoluciones del citado Jurado Territorial fueron recurridas ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, tanto por parte de la Administración expropiante, como por parte de los propietarios afectados.

Dicho Tribunal dictó en el ejercicio 2016 diversas sentencias revisando al alza el precio fijado por el Jurado Territorial, lo que elevó el coste total de adquisición previsto en 25.688.076 Euros de principal y 9.513.663,21 Euros en concepto de intereses devengados hasta el 31 de diciembre de 2016.

En el ejercicio de 2016, se pagaron los intereses correspondientes de las últimas sentencias, por importe de 2.352.613,87 Euros devengados hasta el 2016 no quedando pendiente de abono ninguna cantidad por este concepto.

Para dar cumplimiento a la elaboración del test de deterioro de las existencias al cierre del ejercicio 2020, se han obtenido tasaciones de las parcelas propiedad del Consorcio, de las que no se deduce deterioro de valor alguno, por cuanto los valores arrojados por dichas tasaciones son superiores al coste de las parcelas registrado en el balance.

(7) Fondos propios:

La composición y el movimiento del patrimonio neto correspondiente a los ejercicios 2020 y 2019 se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto.

De acuerdo con la Estipulación Sexta de la Escritura de Constitución y con el artículo 20 de los Estatutos del Consorcio, la participación inicial de la Comunidad de Madrid se establece en un 55%, correspondiendo al Ayuntamiento de Alcalá de Henares una participación por el 45% restante (Nota 1).

El fondo social del Consorcio, que refleja un importe de 938.738,43 Euros a 31 de diciembre de 2020 y 2019, está compuesto por la aportación inicial de los Entes Consorciados con el siguiente detalle:

	Euros	
	Aportación	Participación
Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid	516.306,14	55%
Ayuntamiento de Alcalá de Henares	422.432,29	45%
	938.738,43	100%

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 iniciales.

Además del Fondo Social, forman parte de los Fondos propios del Consorcio, los resultados generados en años anteriores y en el presente ejercicio, así como, en partida negativa, los reintegros satisfechos a los entes consorciados. Con fecha 21 de noviembre de 2016 se efectuó una disposición económica de 2.000.000 Euros por parte del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, de conformidad con los acuerdos del Consejo de Administración de 22 de julio de 2014 y 16 de octubre de 2016 con una inversión en empresas del grupo. El Ente Consorciado Comunidad de Madrid, ha dispuesto de 1.500.000 €, de los tres millones aprobados en los acuerdos mencionados, como importe correspondiente a su participación económica en el Consorcio.

Al 31 de diciembre de 2020 el detalle es el siguiente:

	Euros	
	Saldo 2020	Saldo 2019
Capital	938.738,43	938.738,43
Resultados de ejercicios anteriores	26.188.563,31	26.416.588,42
Resultado del ejercicio	-485.713,77	-228.025,11
Reintegros	-3.500.000,00	-2.000.000,00
Total Fondos propios	23.141.587,97	25.127.301,74

(8) Saldos y transacciones con partes vinculadas:

a) Saldos con partes vinculadas-

Al 31 de diciembre de 2020 no existen saldos pendientes con partes vinculadas. A fecha 31 de diciembre de 2019 el importe de saldos con partes vinculadas ascendía a 45.375,00 Euros pendientes de pago con la entidad vinculada Obras de Madrid S.A.

b) Transacciones del Consorcio con partes vinculadas

Los importes de las transacciones del Consorcio con partes vinculadas en el ejercicio 2020 y 2019, correspondientes a gastos de "Gestión, Desarrollo Urbanístico y Comercialización del Sector 115-A Espartales Norte" con la Entidad Obras de Madrid S.A. (antes Nuevo Arpegio SA), ascendiendo a 75.000,00 Euros en 2020 y lo mismo en 2019.

(9) Situación Fiscal:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los detalles de los saldos acreedores con las Administraciones Públicas son los siguientes:

Deudas	Euros	
	2020	2019
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	0,00	0,00
Impuesto sobre sociedades	0,00	0,00
Pasivos por impuesto diferido	1.469,86	1.469,86
	1.469,86	1.469,86

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los detalles de los saldos deudores con las Administraciones Públicas son los siguientes:

Créditos	2020	2019
Impuesto sobre el valor añadido	18.123,02	38.199,77
Impuesto sobre sociedades	0,00	968,02
Activos por impuesto diferido	10.223,46	10.223,46
	28.346,48	49.391,25

Respecto a los saldos embargados por la deuda con el Ayuntamiento de Alcalá por importe de 39.192,36€, el Consorcio ha interpuesto ante el Área de Hacienda y Gestión Institucional Servicio de Gestión de Tributos, un Recurso Extraordinario de Revisión, solicitado su devolución de dicho importe, a raíz del decreto del archivo del Procedimiento de Ejecución Provisional 138/ 2020, dictado por el JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 99 DE MADRID, de fecha veintiuno de enero de 2021.

El Consorcio no ha presentado todavía la declaración del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2020, si bien en su cálculo se han tenido en cuenta las diferentes disposiciones legislativas de aplicación.

Las conciliaciones entre los resultados contables y las bases imponibles del impuesto sobre sociedades son las siguientes:

	2020	2019
Resultado Ejercicio	-485.713,77	-228.025,11
Impuesto sobre Sociedades		
Base Imponible	-485.713,77	-228.025,11
Compensación Base imponibles negativas	0,00	0,00
Cuota íntegra	0,00	0,00
Bonificación (99%)	0,00	0,00
Cuota líquida	0,00	0,00
Retenciones y pagos a cuenta	0,00	0,00
Total liquidación	0,00	0,00

Al cierre del ejercicio 2020, el consorcio dispone de bases imponibles negativas pendientes de aplicar por un importe de 3.734.354,38 euros (3.248.640,61 euros al cierre del 2019).

La totalidad de los impuestos aplicables a las actividades sociales, no legalmente prescritos, se encuentran abiertos a inspección.

De acuerdo con la legislación vigente, las declaraciones impositivas no pueden considerarse definitivas, hasta haber sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haber transcurrido el plazo de prescripción aplicable.

Como consecuencia de las diferentes interpretaciones posibles de la normativa fiscal aplicable a las operaciones sociales, así como de los resultados de las inspecciones que pudieran llevarse a cabo para los años sujetos a verificación, podrían existir obligaciones adicionales de carácter contingente para el Consorcio, que no son susceptibles de cuantificación objetiva, aunque los Administradores estiman que aquéllas que pudieran materializarse, en su caso, no tendrían efectos relativamente significativos en las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2020 y 2019, tomadas en su conjunto.

(10) Ingresos y gastos:

A continuación, se relaciona para los ejercicios 2020 y 2019 un detalle de los principales epígrafes de las cuentas de pérdidas y ganancias:

10.1. Importe neto de la cifra de negocios-

El importe neto de la cifra de negocios es de 0,00 Euros al 31 de diciembre de 2020 (168.194,90 Euros al 31 de diciembre de 2019).

10.2. Aprovisionamientos-

El detalle de la partida de aprovisionamientos al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se presenta a continuación:

	Euros	
	2020	2019
Compra de terrenos	0,00	0,00
Trabajos realizados por otras empresas	68.881,74	209.423,28
	68.881,74	209.423,28

En 2019 se reflejaron como gastos dentro del epígrafe 4.c) Trabajos realizados por otras empresas de la cuenta de resultados, los IBIS del ejercicio 2019 pagados al Ayuntamiento de Alcalá de Henares por importe de 126.054,25 euros, que en 2020 se han registrado en el epígrafe de 7.b) Tributos por el mismo importe (Nota 10.4 de la presente Memoria).

10.3. Gastos de personal-

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se ha devengado ningún gasto por este concepto.

10.4 Servicios exteriores-

El detalle de los gastos que componen el epígrafe en los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Servicios profesionales independientes	2.009,02	1.042,05
Primas de seguros	15.138,93	15.138,93
Publicidad y propaganda	910,00	1.430,00
Otros gastos	104,77	62,16
Servicios bancarios y similares	916,07	174,50
	-	-
	19.078,79	17.847,64

10.5. Tributos-

Se corresponden con impuestos municipales del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, en su mayoría IBIS, según el siguiente detalle:

	Euros	
	2020	2019
IBIS	126.054,25	-
IAE	320,98	606,38
	126.375,23	606,38

Tal y como se ha mencionado en la Nota 10.2 de la presente Memoria, el gasto por IBIS en 2019 se registró en el epígrafe 4.c) Trabajos realizados por otras empresas

10.6. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación-

El detalle de la variación de existencias es el siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Activación de aprovisionamientos	194.935,99	209.423,28
Variación provisión para suelo y fin de obra	37.962,00	-355.779,73
Baja por venta de existencias	-388.002,00	-377.765,99
(Aplicación de costes a las ventas)	-155.104,01	-524.122,44

10.7. Pérdidas deterioro y variación de las provisiones por operaciones comerciales-

El detalle de la variación de provisiones por operaciones comerciales es el siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Provisión por intereses de Justiprecio	0,00	0,00
Provisión por finalización de obra	-37.962,00	355.779,73
	-37.962,00	355.779,73

(11) Provisiones a Largo y a Corto Plazo:

El detalle de las provisiones al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Provisiones a largo plazo	2019	Dotación	Exceso	2020
Provisión para impuestos	14.347,87	0,00	0,00	14.347,87
Total provisiones a largo plazo	14.347,87	0,00	0,00	14.347,87

Provisiones a corto plazo	2019	Dotación	Exceso	2020
Provisión terminación de obra	185.592,00	223.554,00	-185.592,00	223.554,00
Total provisiones	199.939,87	223.554,00	-185.592,00	237.901,87

El detalle de las provisiones al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Euros			
Provisiones a largo plazo	2018	Dotación	Exceso	2019
Provisión para impuestos	16.438,85	0,00	-2.090,98	14.347,87
Total provisiones a largo plazo	16.438,85	0,00	-2.090,98	14.347,87

Provisiones a corto plazo	2018	Dotación	Exceso	2019
Provisión terminación de obra	541.371,73	185.592,00	-541.371,73	185.592,00
Total provisiones	557.810,58	185.592,00	-543.462,71	199.939,87

Provisión para impuestos:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Consorcio tiene constituida una provisión por el importe estimado del Impuesto sobre Actividades Económicas derivado de los contratos de venta de parcelas formalizados con clientes en 2010, 2012, 2013, 2016.

Provisión para terminación de obra:

La provisión para terminación de obra correspondiente a costes pendientes de incurrir para la terminación de obra de las parcelas, cuyo ingreso ha sido reconocido.

(12) Subvenciones. Donaciones y legados recibidos:

En noviembre de 2008, la Comunidad de Madrid concedió una subvención al consorcio para la realización de vivienda protegida en el Sector 115-A "Espartales Norte" de Alcalá de Henares, por un importe total de 7.270.997 Euros, tiene asociado un pasivo por impuesto diferido por importe de 2.234,66 Euros. Esta subvención se imputa a ingresos según se produce la venta de parcelas destinadas a la edificación de viviendas protegidas.

El saldo de las subvenciones, donaciones y legados al 31 de diciembre de 2020 es de 488.483,49 Euros, siendo a fecha 31 de diciembre de 2019 de 488.483,49 Euros.

En 2020, no se ha transferido importe alguno a resultados del ejercicio, puesto que no se ha producido la enajenación de ninguna parcela destinada a la edificación de vivienda protegida. En el ejercicio 2019 tampoco se transfirió importe alguno a resultados del ejercicio.

(13) Otra información:

a) Retribución y Otras Prestaciones al Órgano de Administración-

Durante los ejercicios 2020 y 2019, los miembros del Consejo de Administración no han percibido remuneraciones, ni tienen concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta del mismo a título de garantía. Así mismo, el Consorcio no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto al Consejo de Administración del Consorcio.

b) Avales y Garantías-

Al 31 de diciembre de 2020 el consorcio tiene constituido un depósito por importe de 1.000,00 Euros ante la Caja General de Depósitos del Ministerio de Economía y Competitividad para la ejecución de un soterramiento de línea en la ejecución de obras del Proyecto del “Parque Camarmilla”.

c) Honorarios de Auditoría-

Los honorarios devengados durante el ejercicio por MORISON ACPM AUDITORES, S.L.P., por los servicios de auditoría no son pagados por el Consorcio, debido a que se encuentran incluidos dentro del contrato EXP A/SER-024623/2018 formalizado a través de la Intervención General de la Comunidad de Madrid.

d) Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores-

De acuerdo con lo establecido en la Disposición adicional tercera “Deber de Información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio, la información referente a los aplazamientos de pago efectuados a proveedores durante los ejercicios 2020 y 2019.

	2020	2019
Periodo medio de pago a Proveedores	0	11,29
Operaciones pagadas	20,74	11,11
Ratio de operaciones pagadas	9	30
Total pagos realizados	151.239,21	60.686,69
Total pagos pendientes	-	46.917,75

e) Información sobre el medioambiente-

El Consorcio no tiene activos de importancia ni ha incurrido en gastos relevantes destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

f) Contingencias contractuales

El 8 de abril de 2016 el CONSORCIO URBANISTICO ESPARTALES NORTE, transmitió la parcela RU-16 del Sector 101 Espartales Norte a SERVICIOS INMOBILIARIOS AGREDANO, S.L. en escritura pública de compraventa autorizada por el Notario de Madrid D. Juan Carlos Caballero Gómez con el número 917 de su protocolo.

Con fecha 19 de diciembre de 2017 el Consejo de Administración acordó resolver la venta de la

parcela RU16 y consiguientemente devolver las cantidades abonadas por la mercantil Servicios Inmobiliarios Agredano S.L. en concepto de venta más IVA (246.097,62 Euros) así como abonar los intereses correspondientes (14.368,62 Euros). Este acuerdo del Consejo se ejecutó el 24 de enero de 2018 en que, como esta propuesta no fue aceptada por el comprador, el Consorcio procedió a consignar estas cantidades ante notario en dicha fecha, momento en que queda registrada en cuentas tal resolución.

El Juzgado de 1ª Instancia nº 99 de Madrid en sentencia nº 790/2018 de 19/02/2020 ha estimado la demanda interpuesta por SERVICIOS INMOBILIARIOS AGREDANO, S.L., y ha resuelto la compraventa celebrada de la parcela RU-16, condenando al Consorcio Urbanístico a indemnizar a la demandante.

Dicha sentencia fue recurrida en apelación por SERVICIOS INMOBILIARIOS AGREDANO, S.L., cuyo recurso ha sido resuelto por la Sección Novena de la Audiencia Provincial de Madrid, en sentencia dictada el 16/11/2020, la cual confirma en todos sus términos la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia nº 99 de Madrid.

Mediante DECRETO NUMERO 32/21 de fecha 19 de enero de 2021 del JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 99 DE MADRID, en su parte dispositiva ACUERDA: el archivo del procedimiento de ejecución 138/2020, haciendo entrega de la cantidad de 78.312 euros en concepto de sobrante al ejecutado; por lo que en consecuencia el Consorcio recupera la titularidad del 74,45% de pleno dominio de la parcela RU-16, y cuyo 25,55% de pleno dominio de cesión por título, le corresponde a REYAL URBIS SA En Liquidación.

g) Acontecimientos Posteriores al Cierre de las Cuentas Anuales-

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2020 no se ha producido ningún hecho significativo adicional en el Consorcio, no descrito en las Notas anteriores de la Memoria, y con efecto retroactivo al 31 de diciembre de 2020.

Se prevé que en el primer semestre de 2021 se adopte el acuerdo de sacar a comercialización todas las parcelas pendientes de venta que actualmente conforman la cifra de existencias.

CONSORCIO URBANISTICO "ESPARTALES NORTE" ALCALÁ DE HENARES (MADRID)

INFORME DE GESTION 2020

La situación del Consorcio Urbanístico y su evolución en el periodo trascurrido durante el ejercicio 2020, se puede resumir en los siguientes aspectos y áreas de actuación:

Además de atender las actividades corriente de la gestión ordinaria y con el fin de iniciar el proceso de liquidación del Consorcio mediante la adjudicación y distribución en proporción a la participación económica de Entes Consorciados de las parcelas urbanizadas patrimonio del Consorcio, se ha optado por la comercialización a través de este y su posterior reparto de los importes obtenidos; en este sentido se ha procedido al preparación y elaboración de sendos pliegos de cláusulas administrativa para la concurrencia publica de enajenación de la parcelas de Uso Residencial Unifamiliar y parcelas de Uso VPP.

Quedan formuladas por el Director Gerente las cuentas anuales del Consorcio compuestas de Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estado de flujos de efectivo y Memoria, y el Informe de gestión en Madrid, a 17 de junio de 2021.

00279185B LUIS
CARLOS UCAR (R:
V83160614)

Firmado digitalmente por 00279185B LUIS CARLOS UCAR
DN: cn=CARLOS UCAR ARNEADO, o=CONSORCIO URBANISTICO ESPARTALES NORTE, c=ES
Fecha: 2021.06.17 12:30:00 +02'00'

*FIRMADO: D. Carlos Ucar Arnedo
Gerente del Consorcio*