

**INFORME DE AUDITORÍA DE LAS CUENTAS  
ANUALES ABREVIADAS CORRESPONDIENTES  
AL EJERCICIO 2020 DEL CONSORCIO  
URBANÍSTICO ESCORIAL (EN LIQUIDACIÓN)**

---

MORISON ACPM AUDITORES, S.L.P. N.I.F. B-87948402  
Gral. Martínez Campos 15, 3º 28010 Madrid t. +34 91 448 66 00 // f. +34 91 448 72 30  
Consell de Cent, 413 pral. 2º 08009 Barcelona t. +34 93 505 22 00 // f. +34 93 231 13 13



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

A los Entes Consorciados y a la Subdirección General de Consorcios Urbanísticos de la Dirección General de Suelo de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid

### **Informe sobre la auditoría de los estados financieros**

#### **Opinión**

La Intervención General de la Comunidad de Madrid (IGCM) 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 “Consorcio Urbanístico Escorial (en liquidación)” que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias 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 *Consorcio Urbanístico Escorial* en liquidación a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

#### **Fundamento de la opinión**

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

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



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

#### **Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento**

Llamamos la atención sobre la Nota 2.4 de la memoria abreviada adjunta, en la que se informa de que el Consorcio se encuentra en proceso de liquidación, por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 11 de abril de 2019, por lo cual sus cuentas no se han formulado en base al principio de gestión continuada, habiéndose procedido a valorar los activos y pasivos por su valor de liquidación. Con fecha 19 de noviembre de 2019, el Consejo de Administración acuerda delegar competencias en el titular del órgano de liquidación. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

#### **Cuestiones Clave de la Auditoría**

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

Hemos determinado que 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 existencias**

Las existencias de parcelas que registra el balance del Consorcio, constituyen el elemento patrimonial más significativo del balance:

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido en:

- Elaboración de un cuadro detalle de composición de estas existencias.
- Verificación de la propiedad de estas existencias por parte del consorcio.
- Comprobación mediante tasaciones vigentes de la adecuada valoración de las existencias al cierre del ejercicio.
- Comprobación de la existencia de cargas y/o gravámenes sobre dichas existencias, mediante la obtención de notas simples del registro de la propiedad.
- Verificación la adecuada activación de gastos.
- 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 AUDTORES, 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.

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

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

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, el órgano de liquidación ha tenido en consideración el hecho de que tiene la intención de liquidar la Entidad y por tanto el cese de todas sus operaciones.

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

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

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



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

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

Nos comunicamos con el órgano de gobierno 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 gobierno 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.

15 de junio de 2021

MORISON ACPM AUDITORES, S.L.P.

POR LA INTERVENCIÓN GENERAL  
DE LA COMUNIDAD DE MADRID

50719353Y  
ISABEL  
BERMUDEZ (R)  
B87948402

Firmado digitalmente por 50719353Y  
ISABEL BERMUDEZ (R: B87948402)  
Nombre de reconocimiento (DN):  
2.5.4.13=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO  
1/37104/21022020092823,  
serialNumber=IDCES-50719353Y,  
givenName=ISABEL, sn=BERMUDEZ  
ELORRIETA, cn=50719353Y ISABEL  
BERMUDEZ (R: B87948402),  
2.5.4.97=VATES-B87948402, o=MORISON  
ACPM AUDITORES S.L.P., c=ES  
Fecha: 2021.06.15 13:04:48 +02'00'

Fdo.: Isabel Bermúdez Elorrieta  
Socia

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

**Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/21/11770 emitido por  
el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España.**

---

MORISON ACPM AUDITORES, S.L.P. N.I.F. B-87948402

Gral. Martínez Campos 15, 3º 28010 Madrid t. +34 91 448 66 00 // f. +34 91 448 72 30  
Consell de Cent, 413 pral. 2º 08009 Barcelona t. +34 93 505 22 00 // f. +34 93 231 13 13



**CONSORCIO URBANÍSTICO  
ESCORIAL, EN LIQUIDACIÓN**

**CUENTAS ANUALES EJERCICIO 2020**



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926391065816654358075**



[Cuentas Anuales 2020-CU Escorial, en liquidación](#)

**CONSORCIO URBANÍSTICO “ESCORIAL, EN LIQUIDACIÓN”**

**CUENTAS ANUALES EJERCICIO 2020**

**Índice**

Balance.....	2
Cuenta de Pérdidas y ganancias.....	3
Memoria.....	4
Formulación de las Cuentas Anuales.....	19



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926391065816654358075**



Cuentas Anuales 2020-CU Escorial, en liquidación

BALANCE DE SITUACIÓN PYMES A 31/12/2020						
ACTIVO	2020	2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2020	2019
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	15.000,00	275.004,45	<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>23.883.670,27</b>	<b>23.696.109,58</b>
I. Inmovilizado intangible			A-1) Fondos propios		<b>23.883.670,27</b>	<b>23.696.109,58</b>
II. Inmovilizado material	-	-	I. Capital		43.980.679,40	43.680.679,40
III. Inversiones inmobiliarias			1. Capital escriturado		47.031.784,48	47.031.784,48
IV. Inversiones emps. grupo y asociadas I.plazo			2. (Capital no exigido)		(3.051.105,08)	(3.351.105,08)
V. Inversiones financieras a largo plazo	15.000,00	275.004,45	II. Prima de emisión			
VI. Activos por Impuesto diferido			III. Reservas			
			IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)			
			V. Resultados de ejercicios anteriores		(19.984.569,82)	(18.828.407,29)
			VI. Otras aportaciones de socios			
			VII. Resultado del ejercicio		(112.439,31)	(1.156.162,53)
			VIII. Reintegros a cuenta resultados Entes Consorciados			
			A-2) Subvenciones, donaciones y legados recibidos			
			<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
			I. Provisiones a largo plazo			
			II. Deudas a largo plazo			
			1. Deudas con entidades de crédito			
			2. Acreedores por arrendamiento financiero			
			3. Otras deudas a largo plazo			
			III. Deudas emps. grupo y asociadas I.plazo			
			IV. Pasivos por Impuesto diferido			
			V. Periodicificaciones a largo plazo			
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>25.299.401,72</b>	<b>24.831.791,00</b>	<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.430.731,45</b>	<b>1.410.685,87</b>
I. Existencias	24.670.727,67	24.670.727,67	I. Provisiones a corto plazo		42.211,48	43.004,15
II. Deudores com. y otras cuentas a cobrar	9.819,77	15.796,59	II. Deudas a corto plazo		1.000,00	1.000,00
1. Clientes por ventas y prest. servicios			1. Deudas con entidades de crédito		-	-
2. Accionistas por desembolsos exig.			2. Acreedores por arrendamiento financiero			
3. Otros deudores	9.819,77	15.796,59	3. Otras deudas a corto plazo		1.000,00	1.000,00
III. Inversiones emps. grupo y asociadas c.plazo			III. Deudas emps. grupo y asociadas c.plazo			
IV. Inversiones financieras a corto plazo	260.004,45	-	IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.387.519,97	1.366.681,72
V. Periodicificaciones a corto plazo	-	-	1. Proveedores		-	-
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	358.849,83	145.266,74	2. Otros acreedores		1.387.519,97	1.366.681,72
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>	<b>25.314.401,72</b>	<b>25.106.795,45</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>		<b>25.314.401,72</b>	<b>25.106.795,45</b>

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/cs](http://www.madrid.org/cs) mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926391065816654358075**

Cuentas Anuales 2020-CU Escorial, en liquidación

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS A 31/12/20	2020	2019
1. Importe neto de la cifra de negocios		
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	112.439,31	1.156.162,53
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo		
4. Aprovisionamientos	(151.215,67)	(2.114.669,73)
5. Otros ingresos de explotación		
6. Gastos de personal		
7. Otros gastos de explotación	(73.874,18)	(152.683,98)
8. Amortización del inmovilizado		
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		
10. Excesos de provisiones	792,67	12.917,10
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	(247,60)
12. Otros resultados	-	9.305,56
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12)</b>	<b>(111.857,87)</b>	<b>(1.089.216,12)</b>
13. Ingresos financieros		
14. Gastos financieros	(581,44)	(66.946,41)
15. Variación de valor razonable em instrumentos financieros		
16. Diferencias de cambio		
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		
<b>B) RESULTADO FINANCIERO (13+14+15+16+17)</b>	<b>(581,44)</b>	<b>(66.946,41)</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)</b>	<b>(112.439,31)</b>	<b>(1.156.162,53)</b>
18. Impuestos sobre beneficios		
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 18)</b>	<b>(112.439,31)</b>	<b>(1.156.162,53)</b>



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926391065816654358075**



**CONSORCIO URBANÍSTICO “ESCORIAL, EN LIQUIDACIÓN”**

**MEMORIA 2020**

**1. ACTIVIDAD DE LA ENTIDAD.**

El Consorcio Urbanístico Escorial (en adelante el Consorcio) se constituyó con fecha 26 de Septiembre de 2000. Está integrado por la Comunidad de Madrid a través de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad y el Ayuntamiento de El Escorial (Madrid), que constituyeron el Consorcio para el desarrollo, gestión y ejecución de los terrenos situados en el término Municipal de El Escorial, en el ámbito denominado Sector I "Ensanche" en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas en el año 1997.

El domicilio Social del Consorcio radica en la Calle Alcalá nº 16 de Madrid.

Es un ente perteneciente al Sector Público institucional conforme a lo previsto en el art. 84 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y se encuentra adscrito a la Comunidad de Madrid.

El Consorcio tendrá la duración precisa para el cumplimiento de los fines para los cuales se constituyó y subsistirá mientras perduren los mismos, extinguéndose a su cumplimiento. En 2019 se ha acordado la disolución y liquidación del Consorcio.

El Consorcio se rige por sus Estatutos y legislación urbanística aplicable.

El Consorcio tiene los siguientes fines:

- a) Redactar cuantas figuras de planeamiento y ejecución urbanística y sus modificaciones sean necesarias para el desarrollo del ámbito a definir y delimitar.
- b) Elaborar estudios y proyectos, y realizar los trabajos precisos para la promoción urbanística del ámbito.
- c) Programar las necesidades de usos del ámbito del Sector citado anteriormente, así como las diferentes áreas de actuación y formas de promoción.
- d) Programar y ejecutar las actividades urbanizadoras que deban desarrollarse en el Sector, conforme a los presentes estatutos.
- e) La gestión unificada del desarrollo Urbanístico del Sector citado más arriba, colaborando con la Administración o Administraciones Urbanísticas competentes por razón del territorio para facilitar los diferentes trámites administrativos que corresponda a cada una.
- f) Realizar obras de infraestructuras urbanísticas.
- g) Crear y gestionar, en su caso, servicios complementarios a la urbanización, cuidar de la conservación de la urbanización, gestionando, de modo unificado, las competencias o deberes de los miembros del Consorcio.
- h) Promover la incorporación de empresas y particulares al Consorcio, mediante la celebración de Convenios.
- i) Realizar todas las actividades que conciernen a la preparación del suelo, respecto del cual podrá ser beneficiario de la expropiación de los terrenos, otorgando y formalizando cuantos documentos públicos o privados se precisen para la inscripción de las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad.
- j) Disponer del suelo resultante tras la urbanización, conforme al destino preferente a usos industriales previstos en el planeamiento, enajenándolo, mediante los correspondientes concursos públicos, procedimientos negociados, a terceros adquirientes, o asignándolos a los



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 0926391065816654358075



## Cuentas Anuales 2020-CU Escorial, en liquidación

Entes Consorciados en la medida que proceda en compensación de la cuantía de las aportaciones que hayan efectuado, otorgando, en este caso al efecto, en el ejercicio de sus facultades, cuantas escrituras o documentos públicos o privados se precisen.

- k) Cuantas actuaciones antecedentes, consecuentes o complementarias de las anteriores sean necesarias para el cumplimiento de sus fines.

### **1. Régimen jurídico**

El Consorcio se rige 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.

En concreto, le son de aplicación las siguientes normas:

- Ley 27/2013 de 27 de diciembre de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local, que establece el régimen jurídico de los Consorcios, previendo que los estatutos de cada consorcio determine a qué Administración Pública va a estar adscrito así como su régimen orgánico funcional y financiero.
- Ley 39/2015 de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común.
- Ley 40/2015 de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público.
- Orden HAP 2015/2012 que desarrolla la Ley 2/2012 de estabilidad presupuestaria y Sostenibilidad Financiera

Las Cuentas Anuales se formulan por el Titular del Órgano de Liquidación del Consorcio de acuerdo con el Marco Normativo de Información Financiera aplicable al Consorcio, que es el establecido en:

- Orden EHA/1037/2010 de 13 de abril por la que se aprueba el PGC Pública y resto de normativa emitida en su desarrollo.
- Código de Comercio y restante legislación mercantil.
- Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad para Pequeñas y Medianas Empresas (en adelante, PGC PYMES).
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del PGC PYMES y sus normas complementarias.
- El resto de normativa española que resulte de aplicación.

### **2. Régimen económico y financiero**

La participación en el Consorcio se reconoce y contabiliza con arreglo a las aportaciones de los entes consorciados. Dichos Entes, la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de El Escorial, 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. Participan en el Consorcio conforme a las siguientes cuotas:

<b>% de participación</b>	<b>ENTES CONSORCIADOS</b>
99,64%	Comunidad de Madrid
0,34%	Excmo. Ayuntamiento de El Escorial
<b>100,00%</b>	<b>C.U. ESCORIAL</b>

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 de 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 social.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: (0926391065816654358075



## 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES.

### 1. Marco Normativo de Información Financiera aplicable

Las Cuentas Anuales se formulan por el Titular del Órgano de Liquidación del Consorcio de acuerdo con el Marco Normativo de Información Financiera aplicable al Consorcio, que es el establecido en:

- Orden EHA/1037/2010 de 13 de abril por la que se aprueba el PGC Pública y resto de normativa emitida en su desarrollo.
- Código de Comercio y restante legislación mercantil.
- Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad para Pequeñas y Medianas Empresas (en adelante, PGC PYMES).
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del PGC PYMES y sus normas complementarias.
- El resto de normativa española que resulte de aplicación y más concretamente la Resolución del ICAC de 18 de octubre de 2013, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

### 2. Imagen fiel.

Las cuentas anuales se han formulado por el Titular del Órgano de Liquidación 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, por los principios y criterios contables en él contenidos, 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 2020 y de los resultados de sus operaciones, y de los cambios en el patrimonio neto correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En la elaboración de las Cuentas Anuales se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el en el PGC PYMES y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Consorcio.

De acuerdo a lo dispuesto en el art. 2 del PGC PYMES, *“podrán aplicar este Plan General de Contabilidad de Pymes todas las empresas, cualquiera que sea su forma jurídica, individual o societaria, que durante dos ejercicios consecutivos reúnan, a la fecha de cierre de cada uno de ellos, al menos dos de las circunstancias siguientes:*

- a) Que el total de las partidas del activo no supere los cuatro millones de euros.
- b) Que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los ocho millones de euros.
- c) Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a cincuenta.”

El Consorcio reúne las circunstancias b) y c) durante dos ejercicios consecutivos, por lo que aplica el PGC PYMES, así como el Modelo de Cuentas Anuales de Pymes previsto en la Orden JUS/319/2018, de 21 de marzo, por la que se aprueban los nuevos modelos para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales de los sujetos obligados a su publicación. Las Cuentas Anuales están formadas, por tanto, por el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, y la Memoria.

El Consorcio no está obligado a elaborar el Informe de gestión previsto en el art. 262 de la Ley de Sociedades de Capital, documento que además no forma parte de las Cuentas Anuales.

No existen razones excepcionales por las que para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

### 3. Principios contables.

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



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 0926391065816654358075



## Cuentas Anuales 2020-CU Escorial, en liquidación

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.

### **4. Aspectos Críticos de la Valoración y Estimación de la Incertidumbre**

Con fecha 11 de abril de 2019, el Consejo de Administración ha acordado la disolución del Consorcio y el inicio de los trámites de liquidación, nombrándose órgano liquidador a la Dirección de Área de Suelo y Consorcios Urbanísticos de la Comunidad de Madrid.

Por este motivo, las Cuentas Anuales se han formulado conforme a lo previsto en la Resolución de 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

En las cuentas anuales se han utilizado ocasionalmente estimaciones para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- El coste total de las obras de urbanización, costes remanentes 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.

Existe una contingencia derivada de la sentencia 294/2018 del Juzgado de lo Social Número 40 Refuerzo, de Madrid, que estima parcialmente la demanda laboral formulada por María Luisa Meyer Delgado contra el INSS, la TGSS, y el Consorcio, que puede generar un pasivo para el Consorcio. La demandante, tras la calificación judicial de la relación contractual de carácter profesional que mantuvo con el Consorcio entre el 01/05/2001 y el 31/12/2006, como relación laboral de alta dirección, solicitó que la cotización a la Seguridad Social que debería haberse efectuado por el Consorcio se tenga en cuenta para el devengo de la prestación de jubilación.

La Sentencia declara el derecho de la demandante a percibir la prestación contributiva de jubilación sobre una base reguladora de 2.393,21 euros y con un porcentaje del 53,15%, con efectos a partir del 24/11/2017, así como la responsabilidad directa del Consorcio en relación al pago de la parte proporcional de la prestación equivalente a los 2.071 días no cotizados por éste.

Frente a dicha sentencia se interpuso por ambas partes recurso de suplicación ante la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, que ha sido resuelto por la Sentencia nº 779/2019, de 26 de julio de 2019, por la que se desestiman los dos recursos (tanto el de la parte actora como el del Consorcio), confirmándose íntegramente la sentencia dictada en instancia. Esta última sentencia dictada en suplicación (nº 779/2019) ha sido recurrida en casación para la unificación de doctrina por parte demandante.

Mediante diligencia de ordenación de 24 de septiembre de 2020 se declaró la firmeza de la sentencia nº 779/2019, de 26 de julio, dictada en el recurso de suplicación 1290/2019.

No se ha considerado prudente dotar una provisión por el importe que habría de efectuarse, dado que su cálculo corresponde al INSS y entraña especial dificultad, puesto que es necesario determinar determinados elementos para los que se necesitan conocimientos actuariales.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 0926391065816654358075



## 5. Comparación de la información.

Las Cuentas Anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de pymes, de la cuenta de pérdidas y ganancias de pymes y de la memoria de pymes, además de las cifras del ejercicio 2020, las correspondientes al ejercicio anterior. No existen causas que impidan la comparación de las cuentas del ejercicio con las del precedente.

En este ejercicio se ha procedido a reclasificar el capital no exigido para adecuar el saldo de las aportaciones para imputación de resultados generados en 2008 y ejercicios anteriores al porcentaje de participación acordado en Consejo de Administración de septiembre de 2016 tanto del Ayuntamiento como la Comunidad de Madrid por importe de 528.282,06 €, quedando la reclasificación tanto para 2020 como para el 2019 anterior con la siguiente distribución:

	Participación
Ayuntamiento El Escorial	4.528,89
Comunidad de Madrid	1.327.498,45
	<b>1.332.027,34</b>

Esta reexpresión afecta únicamente al desglose de partidas de la nota 9 de la memoria adjunta

## 6. Agrupación de partidas.

Determinadas partidas de los balances y las cuentas de pérdidas y ganancias de pymes de los ejercicios 2020 y 2019, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada aplicable en las correspondientes notas de la memoria.

## 7. Cambios en criterios contables.

En la elaboración de las cuentas anuales pymes del ejercicio 2020 no se han modificado los criterios contables.

## 8. Corrección de errores.

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

## 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS.

El Consorcio ha obtenido en los ejercicios 2020 y 2019 unos resultados por importes, respectivamente de -112.439,31 y -1.156.162,53 euros.

La propuesta de distribución del resultado es la siguiente:

Distribución del Resultado	2020	2019
<b>Bases de reparto</b>		
Saldo de la cuenta de Pérdidas y Ganancias	(112.439,31)	(1.156.162,53)
<b>Aplicación</b>		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(112.439,31)	(1.156.162,53)
<b>TOTAL</b>	<b>(112.439,31)</b>	<b>(1.156.162,53)</b>



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: (0926391065816654358075)



#### **4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN.**

Los Principales criterios contables y normas de registro y valoración más significativos, aplicados por el Consorcio en la elaboración de las cuentas anuales correspondientes a los ejercicio 2020 y 2019, han sido los siguientes:

##### **a) Inmovilizado intangible.**

El Consorcio carece de elementos de inmovilizado intangible en su activo.

##### **b) Inmovilizado material.**

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

##### **c) Inversiones inmobiliarias.**

El Consorcio carece de elementos de inmovilizado clasificados como inversiones inmobiliarias.

##### **d) Permutas.**

El Consorcio no ha realizado operaciones de permuta.

##### **e) Criterios empleados en las actualizaciones de valor practicadas.**

No ha habido acogimiento a la actualización de balances establecida en la Ley 16/2012, de 27 de Diciembre, de medidas fiscales de consolidación fiscal y de activación de la actividad económica.

##### **f) Activos financieros y pasivos financieros.**

- a) Se han considerado como financieros, aquellos activos consistentes en dinero en efectivo, instrumentos de patrimonio de otras empresas o derechos contractuales a recibir efectivo u otro activo financiero. También se han incluido los derechos contractuales a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables.

Los **activos** financieros, a efectos de su valoración, se han clasificado en las siguientes categorías:

- **Activos financieros a coste amortizado:** esta categoría de activos financieros incluye por un lado, créditos por operaciones comerciales, originados en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, y por otro lado, otros activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y sus cobros son de cuantía determinada o determinable. Los activos financieros incluidos en esta categoría se han valorado inicialmente por el coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción.

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.

- b) Se han clasificado como financieros, aquellos pasivos que han supuesto para la empresa una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables, o que otorgue al tenedor el derecho a exigir al emisor su rescate en una fecha y por un importe determinado.

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se han clasificado en las siguientes categorías:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 0926391065816654358075



- **Pasivos financieros a coste amortizado:** Se han incluido como tales, los débitos por operaciones comerciales, que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, y los débitos por operaciones no comerciales, que no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial. Estos pasivos financieros se han valorado inicialmente por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

Posteriormente, 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 efectivo. Los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, cuyo importe se espera pagar 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.

- c) Los criterios aplicados para determinar la existencia de un deterioro, han sido distintos en función de la categoría de cada activo financiero:

- **Activos financieros a coste amortizado:** Al menos al cierre del ejercicio, se ha comprobado si existe alguna evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo, se haya deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que hayan ocasionado un reducción en los flujos de efectivo estimados futuros. En el caso de su existencia, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros ha sido la diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estiman van a generar. En su caso, se ha sustituido el valor actual de los flujos de efectivo por el valor de cotización del activo, siempre que éste haya sido suficientemente fiable. Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión, se han reconocido como un gasto o un ingreso, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- d) El Consorcio ha dado de baja a los activos financieros, o parte de los mismos, cuando han finalizado o se hayan cedido los derechos contractuales, siempre y cuando el cedente se haya desprendido de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En las operaciones de cesión en las que no ha procedido dar de baja el activo financiero, se ha registrado adicionalmente un pasivo financiero derivado de los importes recibidos.

En lo que se refiere a los pasivos financieros, el Consorcio los ha dado de baja cuando la obligación se ha extinguido. También ha dado de baja los pasivos financieros propios que ha adquirido, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, se ha reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que ha tenido lugar.

- e) Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se han reconocido como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se han reconocido utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se ha declarado el derecho del socio a recibirlos.

#### **g) Valores de capital propio en poder de la empresa.**

No existen instrumentos de capital propio en poder de la Empresa.

#### **h) 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: (0926391065816654358075



## Cuentas Anuales 2020-CU Escorial, en liquidación

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 PGC PYMES.

El valor de coste de las existencias es objeto de corrección valorativa en aquellos casos en los que su coste excede su valor neto realizable. A estos efectos, se entiende por valor neto realizable:

- 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 un menor 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 el epígrafe Aprovisionamientos.

### **i) Transacciones en moneda extranjera.**

No existen transacciones en moneda extranjera.

### **j) Impuesto sobre beneficios.**

El gasto por impuesto sobre beneficios representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio, en el supuesto de que existan dichos beneficios, así como por el efecto de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos anticipados, diferidos y créditos fiscales.

Conforme al principio de prudencia, no se reconocen créditos por bases imponibles negativas a compensar en ejercicios posteriores, dado que el Consorcio muestra un historial de pérdidas continuas y no es probable que se generen ganancias que permitan compensarlas.

### **k) 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.

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 "Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo del Balance, de



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: (0926391065816654358075



## Cuentas Anuales 2020-CU Escorial, en liquidación

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.

### **I) Provisiones y contingencias.**

Las provisiones se reconocen únicamente en base a hechos presentes o pasados que generen obligaciones futuras. Se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las motivan. Se procede a su reversión total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

- *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.

### **m) Subvenciones, donaciones y legados.**

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables se contabilizan como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados del gasto o inversión objeto de la subvención.

Las subvenciones, donaciones y legados que tengan carácter de reintegrables se registrarán como pasivos de la empresa hasta que adquieran la condición de reintegrables.

El Consorcio no ha recibido ninguna subvención, donación o legado.

### **n) Negocios conjuntos.**

El participante en una explotación o en activos controlados de forma conjunta registrará en su balance, y cuenta de pérdidas y ganancias, la parte proporcional que le corresponda, en función de su porcentaje de participación, de los activos/ingresos controlados conjuntamente y de los pasivos/gastos incurridos conjuntamente, así como los activos/ingresos afectos a la explotación conjunta que estén bajo su control y los pasivos/gastos incurridos como consecuencia del negocio conjunto.

Así mismo, en el estado de cambios en el patrimonio neto del participante estará integrada igualmente la parte proporcional de los importes de las partidas del negocio conjunto que le corresponda en función del porcentaje de participación establecido en los acuerdos alcanzados.

### **ñ) Partes vinculadas.**

Se consideran partes vinculadas, conforme a lo previsto en la Norma de elaboración de las cuentas anuales 15<sup>a</sup> del Plan General de Contabilidad, los entes consorciados y los miembros del Consejo de Administración. Las operaciones con los entes consorciados se contabilizan por su valor razonable.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 0926391065816654358075



## Cuentas Anuales 2020-CU Escorial, en liquidación

No existen operaciones con los miembros del Consejo de Administración, dado que sus cargos no son retribuidos. 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.

### **o) Fondos Propios**

Los Fondos Propios recogen:

- El importe total de las aportaciones afectadas por los entes consorciados.
- Los resultados de su gestión desde su constitución.

## **5. INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS.**

### **5.1 Estado de movimientos del inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias.**

En el año 2020 no tiene inmovilizado material y en el año 2019 se ha dado de baja un teléfono móvil Iphone S6 adquirido en mayo de 2016 por importe de 660,25 euros ya que el Consorcio está en disolución y no hay personal adscrito a este Consorcio.

El Consorcio no tiene ningún activo calificado como inmovilizado intangible o inversiones inmobiliarias.

### **5.2 Arrendamientos financieros y otras operaciones de naturaleza similar sobre activos no corrientes.**

El Consorcio no tiene ningún contrato de arrendamiento financiero en vigor.

## **6. EXISTENCIAS**

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

	<b>2019</b>	<b>Altas</b>	<b>Bajas</b>	<b>2020</b>
Expropiación de terrenos	22.318.435,44			22.318.435,44
Obras de urbanización	13.357.720,13	38.776,36		13.396.496,49
Otros conceptos (honorarios, tributos, etc.)	7.057.320,67	73.874,18		7.131.194,85
Gastos e ingresos financieros	4.310.996,21	581,44		4.311.577,65
Exceso de provisiones, extraordinarios, y reversión	(2.440.550,78)	(792,67)		(2.441.343,45)
<b>Total</b>	<b>44.603.921,67</b>	<b>112.439,31</b>	<b>-</b>	<b>44.716.360,98</b>
Deterioro de existencias	(19.933.194,00)	(112.439,31)	<b>-</b>	(20.045.633,31)
<b>Total</b>	<b>24.670.727,67</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24.670.727,67</b>

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

	<b>2018</b>	<b>Altas</b>	<b>Bajas</b>	<b>2019</b>
Expropiación de terrenos	22.318.435,44			22.318.435,44
Obras de urbanización	12.399.212,93	958.507,20		13.345.629,70
Otros conceptos (honorarios, tributos, etc.)	6.904.636,69	152.683,98		7.056.494,00
Gastos e ingresos financieros	4.244.049,80	66.946,41		4.310.996,21
Exceso de provisiones, extraordinarios, y reversión	(2.418.575,72)	(21.975,06)		(2.427.633,68)
<b>Total</b>	<b>43.447.759,14</b>	<b>1.156.162,53</b>	<b>-</b>	<b>44.603.921,67</b>
Deterioro de existencias	(18.777.031,47)	(1.156.162,53)	<b>-</b>	(19.933.194,00)
<b>Total</b>	<b>24.670.727,67</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24.670.727,67</b>



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926391065816654358075**



## Cuentas Anuales 2020-CU Escorial, en liquidación

Durante el ejercicio 2020 se han registrado deterioros correspondientes a las existencias de los terrenos propiedad del Consorcio en base a las nuevas tasaciones efectuadas.

Las altas de los ejercicios corresponden a la activación de gastos de urbanización, financieros y de gestión en el período.

Las bajas corresponden a provisiones por responsabilidades derivadas de litigios sobre el justiprecio que se habían incorporado como mayor valor de las existencias, y que se han eliminado por estimación a favor del Consorcio mediante Sentencia firme. Así mismo, se han dado de baja gastos de urbanización debido a los desperfectos habidos en las obras de urbanización de las parcelas, y que deberán ser objeto de reparación.

### 7. ACTIVOS FINANCIEROS.

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

	A largo plazo	A corto plazo	
	Créditos, derivados y otros	Créditos, derivados y otros	Total
Préstamos y partidas a cobrar	15.000,00	618.854,28	633.854,28
<b>Total</b>	<b>15.000,00</b>	<b>618.854,28</b>	<b>633.854,28</b>

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

	A largo plazo	A corto plazo	
	Créditos, derivados y otros	Créditos, derivados y otros	Total
Préstamos y partidas a cobrar	275.004,45	145.266,74	420.271,19
<b>Total</b>	<b>275.004,45</b>	<b>145.266,74</b>	<b>420.271,19</b>

El epígrafe “Créditos, derivados y otros” a largo plazo al 31 de diciembre de 2020 incluye una fianza por 15.000 €, el depósito a plazo fijo está en el epígrafe a corto plazo su vencimiento es 13 de julio de 2021 y a 31 de diciembre de 2019 incluye una fianza por importe de 15.000 euros con la Confederación Hidrográfica del Tajo, y un depósito a plazo fijo de 260.004,45 €

El detalle de los “Créditos, derivados y otros” a corto y largo plazo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	2020	2019
Deudores	27.131,13	27.131,13
Deterioro de valor de deudores	(27.131,13)	(27.131,13)
Fianzas a largo plazo	15.000,00	15.000,00
Fianzas a corto plazo		0,00
Imposiciones a largo plazo	-	260.004,45
Intereses a cobrar de imposiciones a corto plazo	260.004,45	-
Tesorería	358.849,83	145.266,74
<b>Total</b>	<b>633.854,28</b>	<b>420.271,19</b>

La partida de efectivo y otros activos líquidos equivalentes a 31 de diciembre de 2020 asciende a 358.849,83 euros. En el ejercicio 2019 el importe ascendía a 145.266,74 euros.

El saldo de deudores del balance se corresponde a las cuotas de IVA repercutido en ejercicios anteriores a la antigua gerente del Consorcio, la cual era trabajadora autónoma, pero consecuencia de la demanda presentada por esta gerente, así como de la sentencia emitida por el Juzgado de lo Social en relación a la misma, indicada en la nota 2.4 de esta memoria, se le ha reclamado el IVA incorrectamente repercutido e ingresado por el Consorcio en la Hacienda Pública. Este importe se ha considerado de dudoso cobro en 2019.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 0926391065816654358075



## Cuentas Anuales 2020-CU Escorial, en liquidación

### 8. PASIVOS FINANCIEROS

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

A largo plazo		A Corto plazo		Total
Deudas con entidades de crédito	Créditos, derivados y otros	Deudas con entidades de crédito	Créditos, derivados y otros	
-	-	-	1.388.519,97	1.388.519,97
-	-	-	<b>1.388.519,97</b>	<b>1.388.519,97</b>

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

A largo plazo		A Corto plazo		Total
Deudas con entidades de crédito	Créditos, derivados y otros	Deudas con entidades de crédito	Créditos, derivados y otros	
-	-	-	1.367.681,72	1.367.681,72
-	-	-	<b>1.367.681,72</b>	<b>1.367.681,72</b>

El detalle del epígrafe “Derivados y otros” a corto plazo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	A corto plazo	
	2020	2019
Fianzas recibidas	1.000,00	1.000,00
Proveedores	-	-
Acreedores comerciales	27.019,97	6.181,72
Anticipos de clientes	1.360.500,00	1.360.500,00
<b>Total</b>	<b>1.388.519,97</b>	<b>1.367.681,72</b>

Con fecha 12 de febrero de 2019 el Consejo de Administración del Consorcio acordó una aportación de 3.998.880,34 euros para liquidar el crédito por el capital pendiente de amortización (3.800.000,00 euros) más intereses (198.880,34 euros). Con fecha 28 de junio de 2019 se pagaron 3.998.880,34 euros y con fecha 12 de julio de 2019 se cancela el crédito por importe de 51.160,48 euros, quedando la cuenta cancelada en dicha fecha.

### 9. FONDOS PROPIOS

Los fondos propios constituyen la masa patrimonial que recoge la total Inversión efectuada por los Entes consorciados.

El porcentaje de participación de los Entes Consorciados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 sería el siguiente:

	2019	2018
Comunidad de Madrid	99,66%	99,66%
Excmo. Ayuntamiento de El Escorial	0,34%	0,34%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Las participaciones comprometidas por los Entes Consorciados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 son las siguientes:

	2019	Altas	2020
Comunidad de Madrid	46.870.508,01		46.870.508,01
Excmo. Ayuntamiento de El Escorial	161.276,47		161.276,47
<b>Total</b>	<b>47.031.784,48</b>		<b>47.031.784,48</b>



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 0926391065816654358075



## Cuentas Anuales 2020-CU Escorial, en liquidación

El detalle total de las aportaciones pendientes de realizar por los Entes Consorciados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	2020	2019
Aportaciones pendientes de realizar por parte de la Comunidad de Madrid según acuerdo del Consejo de Administración del 19 de noviembre de 2019.	-	298.980,00
Aportaciones pendientes de realizar por parte de la Comunidad de Madrid a cuenta del presupuesto 2017	1.479.270,20	1.479.270,20
Aportaciones pendientes por parte de la Comunidad de Madrid para la restitución de resultados negativos de ejercicios anteriores .	1.327.498,45	1.327.498,45
<b>Total aportaciones pendientes Comunidad de Madrid</b>	<b>2.806.768,65</b>	<b>3.105.748,65</b>
Aportaciones pendientes de realizar por parte del Ayuntamiento de El Escorial según se acordó en el Consejo de Administración del 19 de noviembre de 2019.	-	1.020,00
Aportaciones pendientes por parte del Ayuntamiento de El Escorial para otros conceptos	239.807,54	239.807,54
Aportaciones pendientes por parte del Ayuntamiento de El Escorial para la restitución de resultados negativos de ejercicios anteriores	4.528,89	4.528,89
<b>Total aportaciones pendientes Ayuntamiento El Escorial</b>	<b>244.336,43</b>	<b>245.356,43</b>
<b>Total aportaciones pendientes</b>	<b>3.051.105,08</b>	<b>3.351.105,08</b>

El Consejo de Administración del Consorcio, en la sesión celebrada el 19 de febrero de 2019, acordó por unanimidad, establecer las aportaciones económicas de 4.971.489,03 euros distribuidos de la siguiente manera:

- Comunidad de Madrid: 4.952.412,34 euros, para la amortización de póliza de crédito suscrita con Bankia por importe de 3.998.880,34 euros y 953.532 euros para el hito 4 del convenio de electrificación con Iberdrola.
- Ayuntamiento de El Escorial: 19.076,69 euros, para la amortización de póliza de crédito suscrita con Bankia.

Los entes consorciados aportaron dichos importes en 2019.

El Consejo de Administración del Consorcio, en la sesión celebrada el 19 de noviembre de 2019, acordó por unanimidad, establecer las aportaciones económicas de 300.000 euros para obras en la red de aguas Sector 1 “Ensanche”, distribuidas de la siguiente manera:

- Comunidad de Madrid: 298.980 euros
- Ayuntamiento de El Escorial 1.020 euros



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 0926391065816654358075



## Cuentas Anuales 2020-CU Escorial, en liquidación

Estas aportaciones económicas fueron desembolsadas en 2020.

Las aportaciones pendientes de realizar por los Entes Consorciados procedentes de ejercicios anteriores responden al siguiente detalle:

	2020	2019
* Por restitución de resultados:		
- Comunidad de Madrid (99,66%)	1.327.498,45	1.327.498,45
- Ayuntamiento de El Escorial (0,34%)	4.528,89	4.528,89
* Por otros conceptos		
- Ayuntamiento de El Escorial (IBI)	217.407,54	217.407,54
- Ayuntamiento de El Escorial (Alquiler)	22.400,00	22.400,00
	<b>1.571.834,88</b>	<b>1.571.834,88</b>

### **10. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS:**

-Provisiones a Corto Plazo. La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	2020	2019
Provisiones por operaciones comerciales	42.211,48	43.004,15

Se refiere a provisiones de coste pendientes de incurrir que corresponden a las unidades vendidas. De acuerdo a las provisiones realizadas al 31 de Diciembre de 2011, el coste medio previsto por metro cuadrado ascendió a 191,08 euros. De este modo, como se vendieron 1.225 m<sup>2</sup>, la provisión dotada ascendió a 234.073 euros. En 2019 se ha aplicado la provisión por importe de 12.917,10 €. En el ejercicio 2020 se ha aplicado la provisión por importe de 792,67 €.

- Contingencias. Al 31 de diciembre de 2020 existen dos contingencias la descrita en la nota 2.4 de esta memoria, respecto de la sentencia emitida por el tribunal de lo social ante la demanda interpuesta por María Luisa Meyer Delgado al Consorcio y con fecha 6 de octubre de 2020 se ha recibido escrito de la entidad Lantania SAU (como sucesora de rama de actividad de construcción de Corsan Covian S.A.) por el cual se requiere al Consorcio el pago de 870.013,84 € más intereses en concepto de indemnización de daños y perjuicios por los retrasos en la obra ejecutada no imputables a la Constructora. A juicio de la entidad esta reclamación carece de fundamento alguno. No existe otro indicio de esta reclamación distinto de la mencionada carta recibida, ni los abogados del Consorcio conocen de la existencia de reclamación formal alguna por este concepto.

### **11. SITUACIÓN FISCAL**

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

	2020	2019
Impuesto sobre el valor añadido	-	-

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

	2020	2019
Impuesto sobre el valor añadido	9.819,77	15.796,59

El Consorcio no ha registrado ningún crédito fiscal derivado de las bases imponibles derivadas de los resultados negativos de ejercicios anteriores por la imposibilidad de estimar con exactitud su recuperación futura debido a los imponderables que pueden afectar al Proyecto.

La totalidad de los impuestos aplicables a las actividades sociales, no legalmente prescritos, se



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 0926391065816654358075



## Cuentas Anuales 2020-CU Escorial, en liquidación

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.

### **12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

Las operaciones que realiza el Consorcio con los Entes Consorciados se corresponden principalmente con las aportaciones que realizan éstos para asegurar el desarrollo de las actividades propias del Consorcio.

Los saldos que mantiene el Consorcio con los Entes Consorciados están detallados en la Nota 9.

### **13. OTRA INFORMACIÓN:**

1. Durante el ejercicio 2020 no hay personal adscrito al Consorcio.
2. Aval y Garantía:
  - El saldo de la imposición a corto plazo, al 31 de diciembre de 2020, por importe de 260.004,45 euros, está pignorada por el Deutsche Bank, por un aval entregado al Canal de Isabel II.
3. No existen operaciones relacionadas con el medio ambiente ni con derechos de emisión de gases de efecto invernadero por las que haya obligación de informar durante el ejercicio.
4. Con fecha 11 de abril de 2019 se ha acordado por el Consejo de Administración la liquidación del Consorcio, dada la gran diferencia de participación entre los entes consorciados, contando por ello la Comunidad de Madrid con la práctica totalidad (99,66%). Ello hace que el Consorcio se aparte de la naturaleza propia de este tipo de entes, y que a la Comunidad de Madrid le corresponda prácticamente de forma íntegra su financiación, así como la representación en los órganos de gobierno, que no ha sido modificada conforme a los porcentajes de participación reales.

### **14. INFORMACIÓN SOBRE EL PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES DURANTE EL EJERCICIO.**

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2020	2019
Periodo medio de pago a proveedores	Días	Días
Ratio de operaciones pagadas	31,21	9,97
Ratio de operaciones pendientes de pago	29,40	10,01
	37,67	1,22
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	96.673,18	1.299.454,12
Total pagos pendientes	27.019,97	6.190,54

D. Juan José de Gracia Gonzalo, Director General de Suelo de la Consejería de Medio Ambiente,



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: (0926391065816654358075



Cuentas Anuales 2020-CU Escorial, en liquidación

Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid, como titular del Órgano de Liquidación del Consorcio Urbanístico Escorial, en liquidación, en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, , procede a formular a fecha de firma, las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020, que se componen de las hojas adjuntas número 1 a 18 páginas que anteceden y que incluyen el Balance de Situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, y la Memoria. En Madrid, a fecha de firma.

Firmado digitalmente por: DE GRACIA GONZALO JUAN JOSE  
Fecha: 2021.06.01 10:54

Juan José de Gracia Gonzalo  
Titular del Órgano de Liquidación



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv)  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926391065816654358075**

