

**INFORME DE AUDITORÍA DE LAS CUENTAS
ANUALES CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO 2023 DEL CONSORCIO
URBANÍSTICO EL BAÑUELO**

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

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

A los Entes Consorciados :

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 2023 del “Consortio Urbanístico El Bañuelo” que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2023, 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 El Bañuelo* a 31 de diciembre de 2023, 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 10 de la memoria adjunta representa el 57% 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 y de los proindivisos, mediante tasación independiente emitida en el año 2022.
- Comparación del valor razonable así obtenido con el valor que figura en cuentas y recálculo de la variación del deterioro registrada, teniendo en cuenta los costes pendientes de incurrir.
- Comprobación de la integridad y adecuación de la información contenida en la memoria de las cuentas anuales conforme al marco normativo aplicable.

Párrafo de Énfasis

Queremos llamar la atención sobre lo explicado en la nota 11 de la memoria adjunta en la que se menciona que desde el ejercicio 2014, los Entes Consorciados vienen efectuando las aportaciones al Consorcio por importes distintos a las cantidades acordadas conforme a los presupuestos aprobados en las sucesivas reuniones del Consejo de Administración.

Por esta razón a fecha actual las aportaciones efectivamente realizadas por el Ayuntamiento de Fuenlabrada son inferiores a su porcentaje de participación en el Consorcio. Esta situación ha llevado a que con fecha 14 de diciembre de 2019 el Consejo de Administración adoptase el acuerdo de que se proceda primero al reintegro de las aportaciones efectuadas por los Entes Consorciados cuando se produzca la enajenación de las parcelas, y después de esto, con la tesorería disponible, y a los solos efectos de la liquidación de la participación de los Entes Consorciados en la entidad, se reparta el excedente, en su caso, en los mismos porcentajes de participación existentes en la actualidad.

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 011518/2021 y conforme al pliego de cláusulas administrativas y técnicas contenidas en el mismo.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, 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 2023, 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 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 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.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Otras responsabilidades de información:

A efectos de que sirva para una mejora sustancial de la gestión del consorcio hemos de resaltar el incumplimiento legal que supone el hecho de que el Consejo de Administración a fecha actual no haya adoptado el acuerdo de modificar los estatutos del Consorcio para adaptarlos a lo establecido en el artículo 124 de la Ley 40/ 2015 de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público.

Madrid, a 29 de mayo de 2024

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 01/24/4388 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España.

CONSORCIO URBANÍSTICO " EL BAÑUELO"

Cuentas anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1056379581165001230803**

CONSORCIO URBANÍSTICO "EL BAÑUELO"

*Balances al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en Euros)*

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2023	31/12/2022
ACTIVO NO CORRIENTE		219.998,23	223.761,67
Inversiones financieras a largo plazo		0,00	0,00
Otros activos financieros	8.1	0,00	0,00
Deudas comerciales no corrientes	8.1	219.998,23	223.761,67
ACTIVO CORRIENTE		18.745.171,71	18.857.326,74
Existencias	10	10.733.792,21	10.689.295,37
Materias Primas y otros aprovisionamientos		5.732.920,51	5.732.920,51
Productos terminados		4.991.759,66	4.947.262,82
Anticipos de proveedores		9.112,04	9.112,04
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		366.435,39	163.516,01
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8.1	87.876,99	87.876,99
Deudores varios	8.1	230.886,50	65.000,00
Activos por impuesto corriente	13	18.439,54	274,23
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	29.232,36	10.364,79
Inversiones financieras a corto plazo		3.084,55	3.084,55
Otros activos financieros	8.1	3.084,55	3.084,55
Periodificaciones		0,00	0,00
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.1	7.641.859,56	8.001.430,81
Tesorería		7.641.859,56	8.001.430,81
TOTAL ACTIVO		18.965.169,94	19.081.088,41

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2023	31/12/2022
PATRIMONIO NETO		18.484.503,23	18.636.517,56
Fondos propios	11	18.484.503,23	18.636.517,56
Resultados de ejercicios anteriores		947.840,28	1.741.916,16
Resultados negativos de ejercicios anteriores		947.840,28	1.741.916,16
Otras aportaciones de Socios		17.688.677,28	17.688.677,28
Resultado del ejercicio	3	(152.014,33)	(794.075,88)
PASIVO NO CORRIENTE	13	131,21	131,21
Pasivo por impuesto diferido		131,21	131,21
PASIVO CORRIENTE		480.535,50	444.439,64
Provisiones a corto plazo	12	318.006,06	266.953,95
Deudas a corto plazo	8.2	10.385,08	3.946,35
Otros pasivos financieros		10.385,08	3.946,35
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		152.144,36	173.539,34
Acreedores varios	8.2	4.058,51	4.058,51
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	2.920,35	3.284,13
Anticipos de clientes	8.2	145.165,50	166.196,70
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		18.965.169,94	19.081.088,41

La memoria adjunta forma parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio 2023.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1056379581165001230803**

CONSORCIO URBANÍSTICO "EL BAÑUELO"

*Cuentas de Pérdidas y Ganancias para los ejercicios anuales
terminados a 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en Euros)*

	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2023	31/12/2022
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de cifra de negocios	14.1	0,00	5.211.201,00
Ventas		0,00	5.211.201,00
Variación de existencias de productos en curso	10	114.079,88	(4.852.577,78)
Aprovisionamientos	14.2	(20.763,77)	(714.352,40)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(20.763,77)	(714.352,40)
Otros ingresos de explotación		100,00	10.676,77
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		100,00	10.676,77
Gastos de personal	14.3	(65.022,37)	(75.009,29)
Sueldos, salarios y asimilados		(49.296,69)	(56.810,35)
Cargas sociales		(15.725,68)	(18.198,94)
Otros gastos de explotación	14.4	(322.703,25)	(568.385,98)
Servicios exteriores		(282.161,70)	(66.404,65)
Tributos		(40.541,55)	(48.917,34)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones	14.5	0,00	(453.063,99)
Exceso de provisiones	10	45.251,35	194.371,80
Gastos excepcionales		(6,37)	0,00
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(249.064,53)	(794.075,88)
Ingresos financieros		97.050,20	0,00
De terceros		97.050,20	0,00
RESULTADO FINANCIERO		97.050,20	0,00
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(152.014,33)	(794.075,88)
Impuesto sobre beneficios	13		
RESULTADOS DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(152.014,33)	(794.075,88)
OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(152,014,33)	(794.075,88)

La memoria adjunta forma parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio 2023.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1056379581165001230803**

CONSORCIO URBANÍSTICO "EL BAÑUELO"

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondientes a los ejercicios anuales terminados en
31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en Euros)

A. Estados de ingresos y gastos reconocidos

	2023	2022
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-152.014,33	-794.075,88
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	0,00	0,00
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	-152.014,33	-794.075,88

B. Estados totales de cambios en el Patrimonio Neto

	Resultado de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de Socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
Saldo final del año 2020	266.835,11	19.688.677,28	-554.717,39	19.400.795,00
Total ingresos y gastos reconocidos			2.029.798,44	2.029.798,44
Distribución resultado 2020	(554.717,39)		554.717,39	0,00
Operaciones con socios y propietarios		0,00		0,00
Saldo final del año 2021	(287.882,28)	19.688.677,28	2.029.798,44	21.430.593,44
Total ingresos y gastos reconocidos			(794.075,88)	-794.075,88
Distribución resultado 2021	2.029.798,44		(2.029.798,44)	0,00
Operaciones con socios y propietarios		-2.000.000,00		-2.000.000,00
Saldo final del año 2022	1.741.916,16	17.688.677,28	-794.075,88	18.636.517,56
Total ingresos y gastos reconocidos			(152.014,33)	-152.014,33
Distribución resultado 2022	(794.075,88)		794.075,88	0,00
Operaciones con socios y propietarios		0,00		0,00
Saldo final del año 2023	947.840,28	17.688.677,28	-152.014,33	18.484.503,23



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1056379581165001230803**

CONSORCIO URBANÍSTICO "EL BAÑUELO"

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2023 y 2022
(expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de
diciembre de 2023

	NOTAS	EJERCICIO 2023	EJERCICIO 2022
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	61100	(152.014,33)	(794.075,88)
2. Ajustes del resultado	61200	(142.301,55)	258.692,19
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	61202	0,00	453.063,99
c) Variación por provisiones (+/-)	61203	(45.251,35)	(194.371,80)
g) Ingresos financieros (-)	61207	(97.050,20)	0,00
3. Cambios en el capital corriente	61300	(162.305,57)	4.827.814,62
a) Existencias (+/-)	61301	(114.079,88)	4.956.686,67
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)	61302	(33.269,44)	(471.486,29)
c) Otros activos corrientes (+/-)	61303	6.438,73	7.394,15
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)	61304	(363,78)	296.979,46
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	61305	(21.031,20)	38.240,63
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	61306	0,00	0,00
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	61400	97.050,20	0,00
c) Cobros de intereses (+)	61403	97.050,20	0,00
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)	61500	(359.571,25)	4.292.430,93
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversión (-)	62100	0,00	(628,00)
e) Otros activos financieros	62105	0,00	(628,00)
7. Cobros por desinversiones (+)	62200	0,00	0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)	62300	0,00	(628,00)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	63100	0,00	0,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	63200	0,00	(2.000.000,00)
a) Emisión:	63201	0,00	0,00
b) Devolución y amortización de:	63207	0,00	(2.000.000,00)
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)	63208	0,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (-)	63209	0,00	0,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	63210		(2.000.000,00)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	63300	0,00	0,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)	63400	0,00	(2.000.000,00)
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	64000	0,00	0,00
E) AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	65000	(359.571,25)	2.291.802,93
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	65100	8.001.430,81	5.709.627,88
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	65200	7.641.859,56	8.001.430,81



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1056379581165001230803**

CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2023 y 2022 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2023

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

El Consorcio Urbanístico "EL BAÑUELO" (en adelante, el Consorcio), fue constituido por tiempo indefinido el 6 de septiembre de 2000, ante el Notario de Fuenlabrada (Madrid) D. Javier López-Polín Méndez de Vigo bajo nombre de Consorcio Urbanístico P-P-1-3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, ÁREA “EL BAÑUELO” DE FUENLABRADA (abreviadamente “EL BAÑUELO”). Los organismos que lo constituyen son la Comunidad de Madrid, a través del extinto Instituto Madrileño de Desarrollo (IMADE) y el Ayuntamiento de Fuenlabrada (Madrid). Según se indica en la escritura de constitución, el Consorcio daría comienzo a sus actividades en dicho momento. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Alcalá 16 de Madrid, pero sus oficinas administrativas se encuentran en la Calle Edgar Neville 3 de Madrid.

El Consorcio Urbanístico “El Bañuelo” tiene por objeto:

- Elaboración de los estudios, proyectos y trabajos precisos para las actuaciones económico-urbanísticas de promoción industrial dentro del ámbito definido por las operaciones complementarias de Fuenlabrada, señaladas en el protocolo para la constitución del consorcio urbanístico suscrito entre la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Fuenlabrada el día 19 de agosto de 1999.
- Abordar la formación y ejecución de planes parciales, especiales y programas de actuación urbanísticos, estudios de detalle, proyectos de urbanización, así como de redactar propuestas de revisión y modificación de los planes generales, incluidas las de reclasificación y recalificación del suelo, que sean precisos, para las actuaciones de promoción industrial y conexas objeto del Consorcio, promoviendo la coordinación entre las Administraciones Urbanísticas al objeto de que dichos actos e instrumentos tengan el menor impacto posible sobre el planeamiento vigente en estado de ejecución.
- Gestionar y ejecutar el planeamiento, en los términos referidos en el apartado anterior.
- Colaborar con las Administraciones Urbanísticas consorciadas al objeto de agilizar las tramitaciones administrativas precisas en sus competencias indelegables de aprobación de los instrumentos de planeamiento.
- Llevar a cabo las obras de urbanización precisas, en las tareas afectadas al Consorcio, conforme al destino previsto en los planes, otorgando y formalizando, en su caso, en el ejercicio de sus facultades y legitimación fiduciaria, cuantas escrituras o documentación pública o privada se precisen para la inscripción de las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad.
- Disponer, en su caso, del suelo correspondiente, gravándolo, arrendándolo y enajenándolo, en todo o en parte a terceros adquirentes, o asignándolo a miembros del Consorcio, en la medida que proceda, en compensación de la cuantía de las aportaciones, otorgando y formalizando en el ejercicio de sus facultades y legitimación fiduciaria, cuantas escrituras o documentación pública y privada se precisen.

Dado el carácter de entidades de derecho público de las Consorciadas, en la adjudicación de contratos le será de aplicación las prescripciones contenidas en la Ley 9/2017, de 8 de



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2023 y 2022 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2023

noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

El artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP) excluye del ámbito de la citada Ley los contratos de compraventa sobre bienes inmuebles, que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se registrarán por su legislación patrimonial.

Por lo tanto, de acuerdo con la legislación vigente, la enajenación de bienes tiene el carácter de contrato privado y se registrará por lo dispuesto en el correspondiente Pliego de Condiciones Particulares y, en lo no previsto en él, por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante, LPAP) y su Reglamento General, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, (en adelante RGLPAP) en sus disposiciones de carácter básico, por la LSCM y la LPCM. Supletoriamente se aplicarán las normas estatales no básicas de la LPAP y del RGLPAP y en su defecto los principios de la LCSP para resolver lagunas y dudas que pudieran presentarse, el Código Civil y demás normativa de derecho privado que resulte de aplicación.

- Promover la constitución por los particulares beneficiados por las actuaciones urbanísticas del Consorcio de las correspondientes entidades urbanísticas colaboradoras, tanto en los supuestos de constitución obligatoria como en el de su constitución facultativa, y en la transformación de los mismos en entidades de conservación una vez finalizadas las obras urbanizadoras.
- Asumir, precisándose la delegación expresa de las Administraciones consorciadas y el acuerdo del Consejo de Administración, la recaudación de impuestos, tasas, arbitrios y contribuciones especiales.
- Establecer convenios administrativos con los particulares, sean personas físicas o jurídicas, tanto para su incorporación al Consorcio, lo que exigiría la correspondiente modificación estatutaria, como para la realización de actuaciones puntuales generando al respecto interlocutores válidos asociativos entre los propietarios del suelo industrial.
- La creación y gestión de servicios complementarios de la obra urbanizadora, sin perjuicio de trasladar a los particulares, cuando ello sea posible legalmente o por convenio, la actividad de conservación.
- La promoción, creación y gestión de centros de servicios para las empresas, para su explotación en el régimen público o privado que el Consorcio determine.

El ejercicio social del Consorcio comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año. En el resto de Notas de esta Memoria, cada vez que se haga referencia al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, se indicará para simplificar “Ejercicio 2023”.

a) 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



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2023 y 2022 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2023

Administraciones Públicas, y por la legislación civil y mercantil, en cada caso, aplicable.

También le resulta de aplicación la Ley 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público, por lo que desde su entrada en vigor la entidad ha de adscribirse como dependiente de alguno de los dos entes consorciados, siendo en la actualidad dependiente de la Comunidad de Madrid.

b) Régimen económico

El patrimonio propio del Consorcio está constituido por los elementos, útiles y enseres necesarios para los fines encomendados. Al final del ejercicio, el déficit o remanente será cubierto por los sujetos consorciados o incluso como dotación en el presupuesto siguiente.

El Consorcio actúa como fiduciario respecto de los bienes y derechos aportados por los sujetos consorciados para la ejecución de obras y servicios, enajenación, gravamen y, en su caso, adquisición de suelo y propiedades inmobiliarias, aportaciones que han sido comprometidas por los miembros constituyentes.

De acuerdo con sus estatutos, el Consorcio formalizará su contabilidad distinguiendo lo que es actuación fiduciaria reflejándola en la cuenta de inversiones y lo que es administración ordinaria de sostenimiento.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

a) Marco Normativo de Información Financiera aplicable

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

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

b) Imagen fiel

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2023 se han formulado a partir de los registros contables del Consorcio. Las cuentas anuales del ejercicio 2023 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, y con determinadas prácticas contables utilizadas por esta clase de entidades que se citan en el apartado a) de esta nota 2, 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 2023 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.



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2023 y 2022 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2023

El Consejo de Administración, estima que las Cuentas Anuales del ejercicio 2023 serán aprobadas sin modificación alguna.

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2022 fueron aprobadas por el Consejo de Administración el 16 de mayo del 2023.

c) 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.

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. 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 2023, 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 2023, 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 no tienen constancia de la existencia de incertidumbres importantes, que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que el Consorcio siga funcionando.

e) Comparación de la Información

Las Cuentas Anuales se presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2023 y 2022 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2023

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 2023, las correspondientes al ejercicio anterior.

No existen causas que impiden la comparación de las cuentas del ejercicio con las del precedente.

f) **Agrupación de Partidas**

Determinadas partidas de los balances, de las cuentas de pérdidas y ganancias, de los estados de cambios en el patrimonio neto y de los estados de flujos de efectivo de los ejercicios 2023 y 2022, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la Memoria.

g) **Cambios en criterios contables**

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

h) **Corrección de Errores**

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

3. **DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO**

El Consorcio ha obtenido en el ejercicio 2023, una pérdida de 152.014,33 euros (794.075,88 euros de pérdida en 2022).

La propuesta de distribución del resultado correspondiente al ejercicio 2023 es su traspaso a “Resultados negativos de ejercicios anteriores”.

4. **NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

a) **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. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el inmovilizado material existente se encuentra totalmente amortizado.

b) **Instrumentos financieros**

b.1) Clasificación y separación de instrumentos financieros

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



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2023 y 2022 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2023

financiero o de instrumento de patrimonio.

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

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

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

b.2) Principios de compensación

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

b.3) Préstamos y partidas a cobrar

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

b.4) Bajas de activos financieros

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

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

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

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



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2023 y 2022 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2023

b.5) Deterioro de valor de activos financieros

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

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

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

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

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

b.6) Pasivos financieros

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

b.7) Bajas y modificaciones de pasivos financieros

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

c) Arrendamientos

Todos los arrendamientos contratados por el Consorcio se corresponden con arrendamientos operativos.

El arrendamiento operativo supone un acuerdo mediante el cual el arrendador ha convenido con el arrendatario el derecho de usar un activo durante un período de tiempo determinado, a cambio de percibir un importe único o una serie de cuotas mensuales. Los cobros y pagos en concepto de arrendamiento operativo se registran como ingresos o gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

d) 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



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2023 y 2022 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2023

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 en aquellos casos en los que su coste exceda 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 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”.

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

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

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

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

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



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2023 y 2022 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2023

f) 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.

g) 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



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2023 y 2022 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2023

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.

h) 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



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2023 y 2022 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2023

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.

h.1) 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.

i) 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. INMOVILIZADO MATERIAL

El inmovilizado material a 31 de diciembre de 2023 y 2022 se encuentra totalmente amortizado.

6. ARRENDAMIENTOS Y CÁNONES

Al cierre del ejercicio, el Consorcio no ha firmado nuevos contratos de arrendamiento.

7. POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS

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

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



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2023 y 2022 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2023

a) Riesgo de crédito

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

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

b) Riesgo de liquidez

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

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

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

8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

8.1 Activos Financieros

El detalle de los activos financieros valorados a coste amortizado, tanto para el presente ejercicio como el anterior, es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Inversiones Financieras a largo plazo		
Otros Activos financieros (nota 8)	0,00	0,00
Deudas comerciales no corrientes	219.998,23	223.761,67



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2023 y 2022 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2023

Activos financieros no corrientes	219.998,23	223.761,67
Deudores comerciales y otras cuentas a pagar		
Clientes por ventas (nota 9)	87.876,99	87.876,99
Deudores varios (nota 8)	230.886,50	65.000,00
Inversiones Financieras a corto plazo		
Otros activos financieros	3.084,55	3.084,55
Efectivo y otros activos equivalentes		
Tesorería	7.641.859,56	8.001.430,81
Activos financieros corrientes	7.963.707,60	8.157.392,35
Total Activos financieros	8.183.705,83	8.381.154,02

8.2 Pasivos financieros

El detalle de los pasivos financieros valorados a coste amortizado, tanto para el presente ejercicio como el anterior, es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Deudas a corto plazo		
Otros pasivos financieros	10.385,08	3.946,35
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Acreedores varios (nota 17)	4.058,51	4.058,51
Anticipos de clientes	145.165,50	166.196,70
Pasivos financieros corrientes	159.609,09	174.201,56
Total pasivos financieros	159.609,09	174.201,56



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2023 y 2022 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2023

El detalle de los “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar”, al cierre del ejercicio 2023 y 2022, es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Proveedores	-	-
Acreedores varios	4.058,51	4.058,51
Partidas pendientes de aplicación	10.385,08	3.946,35
Anticipos de clientes	145.165,50	166.196,70
TOTAL	159.609,09	174.201,56

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

El detalle y composición de los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, a 31 de diciembre de 2023 y 2022 se presenta a continuación:

	Euros	
	2023	2022
Cientes corrientes y a largo plazo	331.609,92	331.609,92
Cientes corrientes /dudoso cobro	634.637,82	638.401,26
Provisión insolvencias de tráfico	(658.372,52)	(658.372,52)
Total clientes (nota 8.1)	307.875,22	311.638,66
Deudores varios	230.886,50	65.000,00
Total	538.761,72	376.638,66

Al 31 de diciembre de 2023, los saldos de clientes incluyen 307.875,22 euros (311.638,66 euros en 2022), pendientes de cobro, por ventas realizadas en ejercicios anteriores a 2023 de vencimiento a largo plazo.

De este total existe un importe de 219.998,23 euros correspondiente a créditos en situación especial frente a clientes cuya liquidación se efectuará una vez resueltas las cuestiones específicas que han retrasado su cobro, por lo que teniendo en cuenta las circunstancias especiales se mantienen en el largo plazo hasta el momento de su liquidación.

Sobre las parcelas transmitidas en ejercicios anteriores y sobre las que quedan importes pendientes de cobro, existe una carga urbanística que impide que los compradores puedan disponer de ellas con total libertad hasta que dicha deuda sea cancelada. No obstante, al existir dicha carga, consideramos que los saldos de clientes son plenamente realizables. Así mismo, sobre algunos de dichos saldos, se está gestionando su cobro mediante la Oficina Tributaria del Ayuntamiento de Fuenlabrada. Pese a ello y por la dificultad que está suponiendo la ejecución de los cobros, en este ejercicio se ha dotado deterioro de los litigiosos finalizados (nota 14 y nota 19)

El detalle de la cuenta de provisión por deterioro de clientes en el presente ejercicio es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Provisión por deterioro	658.372,52	658.372,52



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2023 y 2022 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2023

10. EXISTENCIAS

Las existencias al 31 de diciembre de 2023 se corresponden con las inversiones efectuadas hasta la fecha. Su detalle y composición es la siguiente:

	Euros			
	2022	Altas	Bajas	2023
Expropiaciones	5.732.920,51	0,00	0,00	5.732.920,51
Inversión consorcios	3.936.573,06	17.120,89	0,00	3.953.693,95
Inversión gastos financieros	1.010.533,26	0,00	0,00	1.010.533,26
Inversión gastos de gestión	1.502.559,09	96.958,99	0,00	1.599.518,08
	12.182.585,92	114.079,88	0,00	12.296.665,80
Provisión por deterioro	(1.502.402,59)	0,00	(69.583,04)	(1.571.985,63)
Total valor existencias	10.680.183,33	114.079,88	(69.583,04)	10.724.680,17
Anticipos de Proveedores	9.112,04	0,00	0,00	9.112,04
	10.689.295,37	114.079,88	(69.583,04)	10.733.792,21

Las existencias al 31 de diciembre de 2022 se corresponden con las inversiones efectuadas hasta la fecha. Su detalle y composición es la siguiente:

	Euros			
	2021	Altas	Bajas	2022
Expropiaciones	8.186.235,66	0,00	(2.453.315,15)	5.732.920,51
Inversión consorcios	5.316.789,96	213.160,31	(1.593.377,21)	3.936.573,06
Inversión gastos financieros	1.442.975,42	0,00	(432.442,17)	1.010.533,26
Inversión gastos de gestión	2.089.162,65	39.493,04	(626.096,60)	1.502.559,09
	17.035.163,69	252.653,35	(5.105.231,13)	12.182.585,92
Provisión por deterioro	(1.398.293,69)	0,00	(104.108,88)	(1.502.402,59)
Total valor existencias	15.636.870,00	252.653,35	(5.209.340,01)	10.680.183,33
Anticipos de Proveedores	12.874,81	0,00	(3.762,77)	9.112,04
TOTAL	15.649.744,81	252.653,35	(5.213.102,78)	10.689.295,37

Altas del año 2023 y 2022, corresponden a la activación de gastos de urbanización, financieros y de gestión en cada uno de los periodos.

Las bajas se corresponden con todos aquellos costes asociados a las parcelas vendidas en el período 2023 y 2022.

La provisión por deterioro de existencias se calcula comparando el valor contable o valor de coste con el valor de mercado según las últimas tasaciones disponibles del año 2022 y marzo de 2023.



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2023 y 2022 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2023

En base a las tasaciones, el precio del metro cuadrado edificable asciende a 206,96 euros (206,96 euros en 2022) sobre los 52.105,60 metros cuadrados edificables pendientes de venta (misma superficie en 2022), el valor de las existencias ascendería a 10.783.624,55 euros (mismo valor que en 2022).



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1056379581165001230803**

CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2023 y 2022 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2023

La conciliación de la variación de existencias para el ejercicio 2023 y 2022 es la siguiente:

	2023	2022
Activación de existencias	114.079,88	252.653,35
Baja de existencias por ventas	0,00	(5.105.231,13)
Deterioros del ejercicio	(69.583,04)	(104.108,88)
Total variación de existencias	44.496,84	(4.956.686,66)

Al cierre del ejercicio queda pendiente de venta un total de 52.105,60 metros cuadrados, (misma superficie que en 2022). El total de suelo vendido a 31 de diciembre de 2023 se corresponde al 72,07% sobre el total de suelo edificable de 186.576,14 metros cuadrados.

11. FONDOS PROPIOS

La composición y el movimiento del patrimonio neto correspondiente a los ejercicios 2023 y 2022 se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto.

De acuerdo con los Estatutos del Consorcio, la participación inicial de la Comunidad de Madrid se establece en un 60%, correspondiendo al Ayuntamiento de Fuenlabrada una participación por el 40% restante.

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

Los Fondos propios reflejan a fecha actual el total de inversión efectuada por los entes consorciados, desde el origen, conforme al siguiente detalle:

EJERCICIO DE APROBACIÓN EN ACTA	COMUNIDAD DE MADRID			AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA		
	APORTACIÓN APROBADA EN CONSEJ. DE ADMÓN.	APORTACIÓN REALIZADA (+) / REINTEGRADA (-)	DIFERENCIA	APORTACIÓN APROBADA EN CONSEJ. DE ADMÓN.	APORTACIÓN REALIZADA (+) / REINTEGRADA (-)	DIFERENCIA
Hasta 2013	3.790.388,00	2.046.386,86	2.090.388,00	2.526.926,00	145.484,04	2.526.926,00
2014	5.276.045,40	5.276.045,40	-	3.517.363,60	0,00	3.379.466,93
2015	6.254.443,04	6.056.034,48	198.408,56	4.169.628,70	267.604,99	4.039.920,38
2016	5.049.000,00	4.489.883,59	4.489.883,59	3.366.000,00	172.773,56	3.193.226,44
2017	1.874.635,30	1.089.255,05	785.380,25	1.249.756,87	145.209,31	1.104.547,56
2022		-2.000.000,00				
TOTAL	22.244.511,74	16.957.605,38	7.564.060,40	14.829.675,17	731.071,90	14.244.087,31



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1056379581165001230803**

CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2023 y 2022 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2023

Anualmente se ha ido requiriendo a la Comunidad de Madrid el desembolso de las aportaciones presupuestarias correspondientes vía “Expediente de petición de fondos” conforme se iba incurriendo en los gastos presupuestados.

Por este motivo, las cantidades pendientes de abono por parte de este Ente traen su origen en el hecho de que el ritmo de ejecución de los gastos no se ha cumplido respecto de lo previsto en los presupuestos de tesorería aprobados y en virtud de los cuales se determinaban las cantidades a aportar por cada Ente.

Del mismo modo todos los años se ha ido solicitando al Ayuntamiento de Fuenlabrada que desembolse el importe íntegro con las aportaciones acordadas por el Consejo de Administración.

A estos efectos, en la sesión celebrada el 12 de diciembre de 2019 el Consejo de Administración mostró conformidad con la siguiente forma de proceder: “con la enajenación de las parcelas y con la tesorería disponible, se proceda al reintegro de las aportaciones efectuadas por los entes consorciados y a partir de ahí y a efectos de la liquidación del Consorcio, la participación sea del 60% Comunidad de Madrid y 40% Ayuntamiento.”

Actualmente se está tramitando una modificación de los Estatutos del Consorcio Urbanístico “El Bañuelo”, para su adaptación a la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. La modificación de estatutos fue aprobada por el Consejo de Administración celebrado el 28 de septiembre de 2022 estando pendientes, para su aprobación definitiva, de la aprobación de los órganos correspondientes de cada uno de los entes consorciados. Dichos estatutos reflejan la participación acordada por el consejo de 12 de diciembre de 2019.

Con fecha 4 de marzo de 2022 se reembolsó 2.000.000 de euros a la Comunidad de Madrid, según acuerdo de Consejo de Administración de fecha 22-2-2022, con lo que la cuenta “aportaciones socios Comunidad de Madrid” queda con un saldo neto de 16.957.605,38 euros.

12. PROVISIONES A CORTO PLAZO

El saldo de este epígrafe corresponde a la provisión de obra pendiente de ejecutar que es el resultado del cálculo realizado para la imputación de los gastos previstos imputables a la urbanización pendiente de las parcelas vendidas. El movimiento de este epígrafe para los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros
31/12/2020	831.381,24
Dotaciones	0,00
Aplicaciones	(265.946,60)
31/12/2021	565.434,64
Dotaciones	0,00
Aplicaciones	(298.480,69)
31/12/2022	266.953,95
Dotaciones	165.886,50
Aplicaciones	(114.834,39)



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2023 y 2022 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2023

31/12/2023

318.006,06

La dotación y aplicación de estas provisiones se ha imputado en las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios correspondientes (nota 14.5).

13. SITUACIÓN FISCAL

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los detalles de los saldos con las Administraciones Públicas, son los siguientes:

	Euros			
	2023		2022	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
H.P. acreedora por retenciones	0,00	1.888,23	0,00	1.827,44
H.P. acreedora por IVA	28.958,13	-0,01	10.364,79	-0,01
Organismos de la Seguridad Social acreedores	0,00	1.580,59	0,00	1.730,93
H.P. por impuesto corriente	18.713,77	-548,46	274,23	-274,23
Pasivos por impuesto diferido	0,00	131,21	0,00	131,21
TOTAL	47.671,90	3.051,56	10.639,02	3.415,34

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

Impuesto	Años
Impuesto sobre Sociedades	2019-2022
Impuesto sobre el valor añadido	2020-2023
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	2020-2023



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1056379581165001230803

CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2023 y 2022 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2023

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

a) Impuesto sobre beneficios

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible fiscal del ejercicio 2023, es como sigue:

	2023		
	Ingresos	Gastos	Saldo
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	142.401,55	(294.415,88)	-152.014,33
	Aumentos	Disminuciones	Saldo
Diferencias permanentes			1.000
Base imponible			-151.014,33
Tipo de gravamen 25%			
Cuota íntegra			
Bonificación			99%
Pagos a cuenta			18.439,54
Gasto y cuota Impuesto de Sociedades 2023			-18.439,54

14. INGRESOS Y GASTOS

14.1 Cifra de negocio

No hay cifra de negocio en el año 2023 al no haberse producido ventas.

El importe neto de la cifra de negocios al 31 de diciembre de 2022 fue de 5.211.201,00 euros y se correspondió con el precio de la venta de cinco parcelas formalizadas en enero de 2022.

14.2 Aprovisionamientos

El detalle de la partida de aprovisionamientos al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se presenta a continuación:

Euros



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2023 y 2022 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2023

	2023	2022
Seguridad y salud obra	275,45	264,6
Proyecto construcción M-506	0,00	695.313,54
Otras obras	8.793,63	0,00
Redacción Proyectos		
Dirección facultativa de la obra		
Alumbrado público	6.892,29	14.103,12
Mantenimiento alumbrado público	4.802,40	4.671,14
Otros gastos		
TOTAL	20.763,77	714.352,40

14.3 Gastos de Personal

El desglose de la cifra de gastos de personal al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Sueldos y salarios	49.296,69	56.810,35
Cargas sociales	15.725,68	18.198,94
TOTALES	65.022,37	75.009,29

La plantilla durante 2023 fue de 2 trabajadores (2 mujeres).

14.4 Servicios Exteriores

El detalle por conceptos de servicios exteriores del ejercicio 2023 y 2022, es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Arrendamientos y cánones	0,00	0,00
Reparaciones y conservación	217.930,00	0,00
Servicios de profesionales independientes	32.541,32	33.327,05
Primas de seguros	7.377,99	6.123,45
Servicios bancarios y similares	43,95	22.373,20
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	0,00	0,00
Suministros	12.563,10	1.456,73
Otros servicios	11.705,34	3.124,22
TOTALES	282.161,70	66.404,65



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2023 y 2022 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2023

14.5 Deterioro

La dotación y reversión por deterioro durante los ejercicios 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Exceso de provisión obra pendiente (Nota 10)	-114.834,39	-298.480,69
Provisión deterioro existencias (Nota 10)	69.583,04	104.108,89
	-45.251,35	-194.371,80

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

No se ha producido ninguna retribución, por concepto alguno, a los miembros del Consejo de Administración del Consorcio durante los ejercicios 2023 y 2022.

16. HONORARIOS DE AUDITORIA

Los honorarios devengados durante los ejercicios 2023 y 2022 por **Morison ACPM Auditores S.L.P.** por los servicios de auditoría no son coste para el Consorcio, puesto que ha sido Intervención General de la consejería de Economía y Hacienda la que ha sacado el Concurso Público por este servicio, estando incluidos dentro de la prórroga del contrato EXP A/SER-011518/2021.

Asimismo, no se prestaron ni por parte de la mencionada Firma, ni por parte de Firmas asociadas otros servicios al Consorcio durante el ejercicio 2023 y 2022.

17. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio

El detalle de pagos realizados a los proveedores en 2023 y 2022 pendientes de pago al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Concepto	2023	2022
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	11,06	5,33



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1056379581165001230803**

CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2023 y 2022 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2023

Ratio de operaciones pagadas en el periodo	3,67	4,84
Ratio de operaciones pendientes de pago a 31/12/2023	447	82
	Importe	Importe
Total pagos realizados	277.487,96	743.368,14
Total pagos pendientes	4.706,08	4.706,08

18. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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.

19. CONTINGENCIAS CONTRACTUALES

1-Procedimiento Ordinario 185/2016 instado ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº5 de Madrid.

El consorcio interpuso demanda de reclamaciones de cantidad contra D^o Julia y D Antonio Macarrón Recalde, por el incumplimiento de las obligaciones de urbanización incorporadas al Proyecto de Parcelación del Plan Parcial PP1-3 de Fuenlabrada y que afectan a la parcela 4.7 que les fue adjudicada, en un 62,48% de propiedad, en el Proyecto de Parcelación. Importe de la reclamación 452.394,45€ más intereses de demora.

El recurso contencioso administrativo, PO/185/2016 ha sido archivado por caducidad de la instancia. Se ha remitido el asunto a la Abogacía General de la CAM que ha evaluado un informe en el que considera el procedimiento idóneo para el cobro de las cantidades adeudadas, por medio de exacción en vía ejecutiva a través del ayuntamiento de Fuenlabrada (Administración actuante). Con fecha 25 de enero de 2022 se dio traslado al Ayuntamiento de Fuenlabrada del informe de la abogacía manifestando la competencia municipal y procedencia para el inicio de la vía ejecutiva y reiterando que se iniciara la misma. No consta contestación a la misma ni si el Ayuntamiento ha iniciado el trámite.

Entre tanto el Ayuntamiento responde, el derecho de cobro se ha provisionado.

2-Procedimiento de ejecución de títulos judiciales 323/2021, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Fuenlabrada.



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2023 y 2022 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2023

La ejecución ha sido instada por el Consorcio frente a un particular. Se solicita la ejecución de la sentencia de 28 de julio de 2015, dictada en el procedimiento ordinario 1347/2014, reclamándose un total de 161.155,36 euros en concepto de principal, más intereses y costas. Presentada la demanda, se dictó Auto de 27 de octubre de 2021 admitiéndola a trámite y despachando ejecución. A lo largo del procedimiento, que sigue en curso, se han realizado diversas actuaciones tendentes a la identificación y señalamiento de los bienes de la demandada sobre los que practicar el embargo. La última notificación lo ha sido de la diligencia de ordenación de 20 de octubre de 2022, por la que “se acuerda la entrega a la parte ejecutante de las sucesivas cantidades que se ingresen en este procedimiento, la cual se efectuará mediante transferencia a la cuenta bancaria designada por la ejecutante, hasta cubrir el importe de 158.019,15 euros que restan por abonar en concepto de principal. Se informa a la parte ejecutante que las transferencias se llevarán a cabo de forma automática y sin notificación alguna a la parte, pudiendo ésta solicitar, en su caso, la oportuna autorización para consulta de la cuenta asignada al presente procedimiento”. El derecho de cobro se ha provisionado.

20. HECHOS POSTERIORES

No hay hechos posteriores.

INFORME DE GESTION 2023

Los hechos más relevantes durante el ejercicio 2023 de la Actuación Urbanística, Consorcio Urbanístico “El Bañuelo”.

DESARROLLO DEL SECTOR Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

Con fecha 1 de febrero de 2022 las obras de urbanización del sector PPI-3 del Plan General de Fuenlabrada finalizadas fueron recibidas por el Ayuntamiento de Fuenlabrada quedando pendiente únicamente las obras de ajardinamiento y las del acceso y vía de servicio de la M-506

Al respecto de éstas obras, igualmente fueron finalizadas, recibidas y entregadas al Ayuntamiento y a la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid con fecha 25 de abril de 2022.

Por último, en lo que refiere a las obras de ajardinamiento, una vez adjudicadas dieron comienzo con fecha 27 de octubre de 2022 y finalizaron el 30 de marzo de 2023. Con fecha 12 de abril de 2023 fueron recibidas y entregadas al Ayuntamiento de Fuenlabrada.

De este modo, todas las obras del desarrollo del Consorcio Urbanístico El Bañuelo, han finalizado habiendo cumplido el mismo con todas sus obligaciones urbanísticas. Una vez finalizadas corresponde al Consorcio emitir a los propietarios privados la última factura correspondiente a la repercusión de los costes de urbanización del sector, tal y como se desprende de la Cuenta de



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2023 y 2022 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2023

Liquidación del Proyecto de Parcelación del Plan Parcial P.P. I-3. Del mismo modo una vez finalizadas las obras y determinado por tanto el coste final de las actuaciones se ha procedido a solicitar al Ayuntamiento de Fuenlabrada mediante escrito de fecha 29 de mayo de 2023 la emisión de la liquidación definitiva del ICIO y el reembolso al consorcio con respecto a la liquidación provisional abonada.

ENTIDAD DE CONSERVACIÓN

Con fecha 24 de junio de 2022 el Ayuntamiento de Fuenlabrada aprobó definitivamente los estatutos de la Entidad de Conservación del sector PPI-3 El Bañuelo del Plan General de Fuenlabrada. Para el inicio de la actividad de la misma únicamente se está a la espera de la convocatoria por el Ayuntamiento de la asamblea constituyente que designe los cargos estatutarios previstos para el funcionamiento de la misma y de la inscripción en el registro de entidades de la Comunidad de Madrid.

COMERCIALIZACIÓN Y PROINDIVISOS

Como resultado de la comercialización de las parcelas en aplicación de la convocatoria del concurso público (B.O.C.M. del 11-8-2010) para la enajenación de suelo de uso Industrial y Terciario de las Fincas Resultantes.

Fueron adjudicadas, la 5.5 y 4,6 de superficie de 14.262,91 m² y 25.345,84 m² y edificabilidad de 7.844,60 m² y 13.940,21 m² por importe total de 7,8 millones de euros, procediendo en este 2012 a su facturación completa y escrituración en fecha 17 de mayo de 2012 y 27 de abril de 2012, según lo previsto en el concurso público y disposición del Consejo de Administración.

Además, fue adjudicado el proindiviso de la parcela 3.1, de superficie de 825,07 m² por importe de 297.024,30 euros, y formalizada escritura pública el 23 de marzo de 2012, según lo previsto en el Consejo de Administración.

Se produce la convocatoria del concurso público (B.O.C.M. del 27-6-2012) para la enajenación de suelo de uso Industrial y Terciario de las Fincas Resultantes, que es declarado desierto por la Mesa de contratación el 18 de febrero de 2013 (B.O.C.M. del 15-3-2013).

En 2014 se adjudicó el proindiviso de la parcela 6.7, de superficie de 14,72 m² por importe de 5.299,2 euros, y formalizada escritura pública el 21 de noviembre de 2014, según lo previsto en el Consejo de Administración.

Durante el año 2015 fue adjudicado el proindiviso de la parcela 2.3, de superficie 72,96 m² por importe de 14.446,08 euros, y formalizada escritura pública el 3 de junio de 2015.

Durante el año 2017 se adjudicaron los siguientes proindivisos:

- Parcela 2.12, de superficie 200,75 m² por importe de 36.868,92 euros y formalizada en escritura pública el 25 de octubre de 2017.
- Parcela 3.2, de superficie de 365,27 m² por importe de 74.603, 53 euros y formalizada en escritura pública el 25 de octubre de 2017.



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2023 y 2022 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2023

- Parcela 6.8, de superficie de 14,72 m2 por importe de 2.719,70 euros y formalizada en escritura pública el 16 de noviembre de 2017.

Durante el año 2018 ha sido adjudicado el proindiviso de la parcela 2.13, de superficie 387 m2 por importe de 71.074,83 euros, y formalizada en escritura pública ante notario durante el 10 de abril de 2018.

Durante el año 2020 se enajenó mediante adjudicación directa los siguientes proindivisos titularidad del Consorcio:

- Parcelas 6.1. (9,23%) por importe de 59.020,17 euros (+ IVA) y formalizada en escritura pública el 5 de junio de 2020.
- Parcela 6.4. (14,15%) por importe de 57.662,63 euros (+ IVA) y formalizada en escritura pública el 5 de junio de 2020.

Comentar igualmente que a lo largo de 2020 se ha tramitado el concurso público para la enajenación de 9 parcelas industriales del Consorcio. El resultado de dicho concurso ha sido la enajenación de las siguientes parcelas industriales titularidad del Consorcio durante el año 2021:

- Parcela 9.3 por importe de 900.348,737 euros más el IVA correspondiente y formalizada en escritura pública el 27 de mayo de 2021.
- Parcela 9.4 por importe de 868.713,379 euros más el IVA correspondiente y formalizada en escritura pública el 27 de mayo de 2021.
- Parcela 9.5 por importe de 921.058,417 euros más el IVA correspondiente y formalizada en escritura pública el 27 de mayo de 2021.
- Parcela 9.6 por importe de 933.879,467 euros más el IVA correspondiente y formalizada en escritura pública el 27 de mayo de 2021.

En el año 2021 Se enajenó mediante adjudicación directa el siguiente proindiviso titularidad del Consorcio:

- Parcela 6.2 (36,68%) por importe de 190.559,93 euros (+ IVA) y formalizada en escritura pública el 27 de octubre de 2021.

En el año 2022 se formalizó la venta de las parcelas números: 2.6, 2.7, 2.8, 11.13 y 11.14 por un importe total de 5.211.201,00 más el IVA correspondiente y formalizada en escritura pública el 14 de enero de 2022.

A fecha de formulación de las cuentas, el Consorcio ha enajenado el 72,14% de su superficie edificable.



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2023 y 2022 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2023

El Consorcio dispone en la actualidad de 7 parcelas terciarias (49.117,51 m2 edificables) disponibles para su comercialización además de 10 proindivisos. A lo largo de 2024 se prevé realizar un nuevo expediente de venta de suelo.

- Enajenaciones en trámite de proindivisos

Está prevista la enajenación, por interés de propietarios, de los proindivisos del consorcio correspondientes a las parcelas 2.4, 2.5, 2.11, 6.3 y 11.8.

- Parcelas 2.4 y 2.5

En el marco de la adquisición por parte de VGP de las parcelas 2.4 y 2.5. Con fecha 30 de noviembre de 2022, el Consejo de Administración tras la solicitud de por parte de la empresa VGP Park España 12, S.L.U acordó el inicio de expediente de venta y la aprobación de las tasaciones de ambos proindivisos y su adjudicación una vez cumplidos los trámites legales al respecto. Con fecha 24/10/2023, se recibe informe de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid en el cual nos informa favorablemente el borrador de propuesta de adjudicación y de contrato de compraventa de la participación indivisa del 2,33% de la parcela 2.4 y el 1,78% de la parcela 2.5 en el ámbito de planeamiento correspondiente al sector de suelo urbanizable programado denominado P.P.I-3 “EL BAÑUELO”, Propiedad del Consorcio Urbanístico “El Bañuelo”. Con fecha 31/10/2023 se firma la Propuesta de Adjudicación directa mediante compraventa de la participación indivisa del 2,33 % de la parcela 2.4 y el 1,78% de la parcela 2.5., siendo notificada a VGP (PARK) ESPAÑA 12 con fecha 07/05/2024.

- Al respecto del resto se han producido los siguientes hechos:
- El propietario de la finca 6.3 el día 18 de enero de 2022 solicita la devolución del importe y manifiesta su intención de iniciar un nuevo expediente para la adquisición del proindiviso propiedad del consorcio de la parcela 6.3.
- En enero de 2022 se solicita tasación de las fincas 2.11, 6.3 y 11.8 a GRUPO TASVALOR, recibiendo las mismas el día 9 de marzo de 2022
- En el Consejo de Administración en sesión celebrada el día 22 de febrero del 2022 se adoptó tener por desistidos del procedimiento de adjudicación de los proindivisos propiedad del Consorcio de las parcelas 2.11 y 6.3, a D. Pedro Pablo Fernández Herrero y a la mercantil Gaus Sociedad Limitada Empresa Constructora respectivamente, procediendo a la devolución de la cuantía efectivamente pagada hasta el momento.
- El propietario de la finca 2.11 el día 01 de marzo de 2022 manifestó su interés en adquirir la cuota indivisa propiedad de El Bañuelo.
- El Consejo de Administración, en sesión celebrada el día 22 de febrero de 2022, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo: “Respecto a la parcela 11.8, a solicitud de la mercantil, se procederá la incoación de procedimiento de enajenación de parte indivisa, teniendo como un pago a cuenta realizado respecto a la cuantía resultante del nuevo procedimiento de



CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”

Memoria correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2023 y 2022 (expresados en euros) e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2023

adjudicación directa de dicho proindiviso.

FINANCIACIÓN

Con fecha 19 de julio del 2013, se suscribió un préstamo ICO a largo plazo por importe de 10.000.000,00 euros, con vencimiento a tres años, en julio de 2016, con un año de carencia y pagos trimestrales, manteniendo mismas garantías adicionales de las líneas de crédito precedentes.

El 10 de noviembre de 2014 se procedió a la primera amortización de 1.250.000 euros.

Durante el año 2015 se procedió a la amortización de 5.000.000 euros y al pago de 416.167,77 euros en concepto de intereses.

Durante el año 2016 se acometió la amortización de los restantes 3.750.000 euros abonándose por tanto la totalidad del préstamo.

Una vez finalizadas las obras de urbanización dada la tesorería y las ventas previstas, no se va a requerir en ningún caso ni de financiación, ni de aportaciones de los Entes Consorciados.

DEMANDAS A PROPIETARIOS

Durante el año 2014, se presentaron las demandas contra los propietarios de suelo que no estaban cumpliendo con sus obligaciones de pago en los costes de urbanización en virtud a los acuerdos de expropiación firmados, reclamándoles principal, intereses de demora y costas judiciales según los casos hasta un total de 3.429.263,63 euros.

Durante el año 2016 se firmaron nuevos acuerdos con 4 propietarios (ZOSMA, JASPA, ZOHIMA e INMOURIEN).

Durante el ejercicio 2019 se produjo el cobro efectivo de 119.031,78 euros, habiéndose cobrado ya el 84% del total de los 5,24M de euros de repercusión a propietarios

El Presidente del Consorcio Urbanístico “El Bañuelo”, en cumplimiento de los requisitos establecidos por el artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales del ejercicio 2023, que incluyen el Balance de Situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria cerrados a 31/12/2023, y el Informe de Gestión.

Rafael García González
Presidente del Consejo de Administración

