

**INFORME DE AUDITORÍA DE LAS CUENTAS  
ANUALES ABREVIADAS CORRESPONDIENTES  
AL EJERCICIO 2023 DEL CONSORCIO  
URBANÍSTICO LEGANÉS NORTE EN  
LIQUIDACIÓN**

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

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

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

### **Opinión**

La Intervención General de la Comunidad de Madrid (IGCM), que 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 abreviadas del ejercicio 2023 del CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS NORTE, en liquidación, que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, y la memoria, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Consorcio Urbanístico LEGANÉS NORTE en liquidación a 31 de diciembre de 2023, 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 Notas 1 y 2.1 de la memoria abreviada adjunta, en la que se informa de que el Consorcio se encuentra en proceso de liquidación, por acuerdo de su Consejo de Administración de fecha 5 de abril de 2016. Por ello sus cuentas anuales no se han formulado en base al principio de gestión continuada, habiéndose procedido a valorar los activos y pasivos conforme a *la Resolución del ICAC de 18 de octubre de 2013 por la que se aprueba el Marco Normativo de Información Financiera cuando no resulta de aplicación el principio de empresa en funcionamiento*. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

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

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

Hemos determinado que no existen otros riesgos significativos a comunicar en nuestro informe distintos de los expresados en los párrafos de énfasis siguientes:

#### *Reconocimiento y valoración de las inversiones inmobiliarias y de las parcelas*

El valor de las inversiones inmobiliarias y de las parcelas rústicas reflejadas en el epígrafe de existencias, que son propiedad del Consorcio y se detallan respectivamente en las notas 5 y 6 de la memoria adjunta, representan el 69% del total valor del activo, por lo que hemos considerado que el reconocimiento y la valoración de estas partidas 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 con la composición de las 43 viviendas y las 15 parcelas de suelo rústico propiedad del consorcio.
- Verificación de que dichas inversiones en viviendas y en parcelas rústicas son propiedad del Consorcio y están disponibles para generar ingresos en el futuro.
- Revisión de los cálculos de amortización, en su caso.
- Revisión de los contratos de cesión de la explotación de las inversiones inmobiliarias cedidas.

- Determinación de cuál es el criterio adecuado para determinar el valor razonable de todos estos elementos del activo en este momento y teniendo en cuenta el estado en que se encuentran conforme a los contratos y las condiciones a los que, en su caso, están sujetos.
- Obtención de una estimación del valor razonable actual de las viviendas reflejadas en inversiones inmobiliarias y de las parcelas rústicas mediante tasación independiente emitida por profesional competente 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.
- Verificación del adecuado registro y clasificación contable de estos activos en su epígrafe correspondiente del balance.
- Comprobación de la integridad y adecuación de la información contenida en la memoria de las cuentas anuales conforme al marco normativo aplicable.

### **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.

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

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

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, el órgano de 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 órgano de liquidación en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

Madrid, a 1 de abril 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 01/24/0915 emitido por el  
Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España.***

# CONSORCIO URBANISTICO LEGANÉS NORTE, EN LIQUIDACION

**Cuentas Anuales  
correspondientes al ejercicio terminado el  
31 de Diciembre de 2023**



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: **0889494759621591376997**

---

**El Consorcio Urbanístico "Leganés Norte" está integrado por la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Leganés. C.I.F. G-80636871**

El Consorcio Urbanístico LEGANÉS NORTE es el Responsable del tratamiento de los datos personales proporcionados bajo su consentimiento y le informa que estos datos serán tratados de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679 de 27 de abril (GDPR) y la Ley Orgánica 3/2018 de 5 de diciembre (LOPDGDD), con la finalidad de mantener una relación comercial y conservarlos durante no más tiempo del necesario para mantener el fin del tratamiento y cuando ya no sea necesario para tal fin, se suprimirán con medidas de seguridad adecuadas para garantizar la seudonimización de los datos o la destrucción total de los mismos. No se comunicarán los datos a terceros, salvo obligación legal. Asimismo, se informa que puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, portabilidad y supresión de sus datos y los de limitación y oposición a su tratamiento dirigiéndose a CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS NORTE en PLAZA DE LAS CORTES, 4 - 28014 MADRID (Madrid). Email: [stu@stumadrid.net](mailto:stu@stumadrid.net) y el de reclamación a [www.aepd.es](http://www.aepd.es)

# CONSORCIO URBANISTICO LEGANÉS NORTE, EN LIQUIDACION

**Balance de situación abreviado,  
Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada,  
a 31 de diciembre de 2023**



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: **0889494759621591376997**

---

**El Consorcio Urbanístico "Leganés Norte" está integrado por la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Leganés. C.I.F. G-80636871**

El Consorcio Urbanístico LEGANÉS NORTE es el Responsable del tratamiento de los datos personales proporcionados bajo su consentimiento y le informa que estos datos serán tratados de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679 de 27 de abril (GDPR) y la Ley Orgánica 3/2018 de 5 de diciembre (LOPDGDD), con la finalidad de mantener una relación comercial y conservarlos durante no más tiempo del necesario para mantener el fin del tratamiento y cuando ya no sea necesario para tal fin, se suprimirán con medidas de seguridad adecuadas para garantizar la seudonimización de los datos o la destrucción total de los mismos. No se comunicarán los datos a terceros, salvo obligación legal. Asimismo, se informa que puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, portabilidad y supresión de sus datos y los de limitación y oposición a su tratamiento dirigiéndose a CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS NORTE en PLAZA DE LAS CORTES, 4 - 28014 MADRID (Madrid). Email: [stu@stumadrid.net](mailto:stu@stumadrid.net) y el de reclamación a [www.aepd.es](http://www.aepd.es)



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 088949969691376997

## CONSORCIO URBANISTICO LEGANES NORTE

### BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.789.854,62</b>	<b>1.802.220,79</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>4.060.871,91</b>	<b>4.015.262,38</b>
<i>Inversiones Inmobiliarias</i>	<b>5</b>	<b>1.789.854,62</b>	<b>1.802.220,79</b>	<i>Fondos Propios</i>		<b>4.060.871,91</b>	<b>4.015.262,38</b>
Inversiones en Terrenos		807.215,50	807.215,50	Patrimonio Consorcio	<b>9.1</b>	300.506,05	300.506,05
Inversiones en Construcciones		1.062.545,97	1.062.545,97	Reservas		24.226.653,39	24.226.653,39
Amortizaciones		(79.906,85)	(67.540,68)	Resultado neg deducibles	<b>9.2</b>	(94.584,30)	(94.584,30)
				Resultado del Ejercicio		45.609,53	(20.417.312,76)
				Dividendo a cuenta		(20.417.312,76)	(20.417.312,76)
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2.271.017,29</b>	<b>2.213.041,59</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<i>Existencias</i>	<b>6</b>	<b>1.024.352,07</b>	<b>1.024.352,07</b>	<b>Acreeedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar</b>	<b>8</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Existencias en Terrenos		1.353.865,19	1.353.865,19	Proveedores			
Deterioro		(329.513,12)	(329.513,12)	Otras deudas con las Administraciones Publicas			
<i>Deudores Comerciales y otras Cuentas a Cobrar</i>	<b>7</b>	<b>395.400,46</b>	<b>325.199,64</b>				
Entes Consorciados							
Deudores varios		388.118,20	316.033,85				
Administraciones Públicas		7.282,26	9.165,79				
<i>Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes</i>		<b>851.264,76</b>	<b>863.489,88</b>				
Tesorería		851.264,76	863.489,88				
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>4.060.871,91</b>	<b>4.015.262,38</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>4.060.871,91</b>	<b>4.015.262,38</b>

\*Las notas 1 a 11 de la Memoria adjunta forman parte integrante de los Estados Financieros del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023

El Consorcio Urbanístico "Leganés Norte" está integrado por la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Leganés. C.I.F. G-80636871

# CONSORCIO URBANISTICO LEGANES NORTE

## CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(DEBE) / HABER	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
<b>Variación de las Provisiones de Tráfico</b>	<b>11.1</b>		
<b>Importe Neto de la Cifra de Negocios</b>	<b>11.2</b>	<b>98.885,39</b>	<b>26.653,33</b>
Venta Parcelas		98.885,39	26.653,33
Arrendamientos			
<b>Variación Existencias Terrenos</b>		<b>0,00</b>	<b>(62.372,73)</b>
Variación Parcelas Rústicas			(62.372,73)
Deterioro Parcelas Rústicas			
<b>Aprovisionamientos</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Otros Gastos de Explotación</b>	<b>11.3</b>	<b>(40.687,81)</b>	<b>(44.822,16)</b>
Servicios Exteriores		(34.129,97)	(38.264,32)
Tributos		(6.557,84)	(6.557,84)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>11.4</b>	<b>(12.366,17)</b>	<b>(12.366,17)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>45.831,41</b>	<b>(92.907,73)</b>
<b>Gastos Financieros</b>	<b>11.5</b>	<b>(221,88)</b>	<b>(1.676,57)</b>
Deudas con Terceros		(221,88)	(1.676,57)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(221,88)</b>	<b>(1.676,57)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>45.609,53</b>	<b>(94.584,30)</b>
<b>Impuesto sobre Beneficios</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Impuesto sobre beneficios		0,00	0,00
Bonificación 99%		0,00	0,00
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>45.609,53</b>	<b>(94.584,30)</b>

\*Las notas 1 a 11 de la Memoria adjunta forman parte integrante de los Estados Financieros del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023



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: 0889494759621591376997

# CONSORCIO URBANISTICO LEGANÉS-NORTE, EN LIQUIDACION

**Notas Explicativas a las Cuentas Anuales  
correspondiente al ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 2023**



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: **0889494759621591376997**

---

El Consorcio Urbanístico "Leganés Norte" está integrado por la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Leganés. C.I.F. G-80636871

El Consorcio Urbanístico LEGANÉS NORTE es el Responsable del tratamiento de los datos personales proporcionados bajo su consentimiento y le informa que estos datos serán tratados de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679 de 27 de abril (GDPR) y la Ley Orgánica 3/2018 de 5 de diciembre (LOPDGDD), con la finalidad de mantener una relación comercial y conservarlos durante no más tiempo del necesario para mantener el fin del tratamiento y cuando ya no sea necesario para tal fin, se suprimirán con medidas de seguridad adecuadas para garantizar la seudonimización de los datos o la destrucción total de los mismos. No se comunicarán los datos a terceros, salvo obligación legal. Asimismo, se informa que puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, portabilidad y supresión de sus datos y los de limitación y oposición a su tratamiento dirigiéndose a CONSORCIO URBANÍSTICO LEGANÉS NORTE en PLAZA DE LAS CORTES, 4 - 28014 MADRID (Madrid). Email: [stu@stumadrid.net](mailto:stu@stumadrid.net) y el de reclamación a [www.aepd.es](http://www.aepd.es)

## **NOTA 1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

El Consorcio Urbanístico Leganés-Norte, en Liquidación en adelante el Consorcio, se constituyó el 20 de enero de 1993 por la Comunidad de Madrid, a través de la Consejería de Política Territorial, y por el Ayuntamiento de Leganés.

La finalidad del Consorcio consiste en la realización de cuantas actuaciones sean necesarias (urbanísticas, de planificación y programación, de gestión y desarrollo y, en general, todas las actividades necesarias para la preparación de suelo urbanizado y para su disposición y venta a terceros) a fin de dar cumplimiento al Programa de Actuación Urbanística Leganés-Norte, posteriormente ampliado al denominado Campo de Tiro de Leganés.

El Consorcio gestionará las prestaciones de suelo, obra y servicios que se comprometan y su régimen económico se basa en las aportaciones de los entes consorciados en inversión y mantenimiento, y en los recursos que pueda obtener de su actividad, principalmente venta de suelo urbanizado. El Consorcio es el beneficiario de las expropiaciones de los terrenos afectados por el citado Programa de Actuación Urbanística.

Si bien el Consorcio se constituyó por tiempo indefinido, una de las causas de su extinción es el cumplimiento del objeto y la finalidad del mismo. El proyecto de actuación urbanística para el que fue constituido el Consorcio culminó en el ejercicio 1999, registrándose al cierre del ejercicio 2000 los ingresos por ventas junto con sus correspondientes costes, de forma que la cuenta de pérdidas y ganancias a dicha fecha recogía el resultado de dicha actuación urbanística.

Una vez cumplido su objeto social, la actividad del Consorcio se ha centrado en la gestión de los activos y en las acciones necesarias para liquidar sus deudas.

En Consejo de Administración celebrado en fecha 13 de diciembre de 2012 se acordó el proceso de disolución del Consorcio revocando los poderes al antiguo Consejo de Administración y nombrando un nuevo Consejo elevado a escritura pública con fecha 22 de febrero de 2013. Sin embargo, en Consejo de Administración de 2 de diciembre de 2013 se acordó dejar sin efecto el cese de actividad y disolución del Consorcio, adoptados ambos acuerdos por el Consejo en su sesión de 13 de diciembre de 2012, considerándose que la referida disolución del Consorcio no se ha consumado y que, por tanto, es viable dejar sin efectos la misma.

Por último, con fecha 5 de abril de 2016 el Consejo de Administración acordó aprobar el cese de actividad del Consorcio, así como su disolución y llevar a cabo las actividades precisas para su efectiva liquidación.

## **NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS CUENTAS ANUALES**

### **2.1. Marco Normativo de Información Financiera aplicable al Consorcio**

Los Cuentas Anuales, se han preparado a partir de los registros contables del Consorcio Urbanístico Leganés Norte, en liquidación y se presentan de acuerdo con la legislación vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad, así como, tal y como se indica en la nota (4) siguiente, con las disposiciones particulares contenidas 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, con objeto de mostrar la imagen fiel de las operaciones tendentes a realizar el activo, cancelar las deudas y, en su caso, repartir el patrimonio neto resultante.

### **2.2. Imagen fiel**

Los Cuentas Anuales adjuntos han sido obtenidos de los registros contables del Consorcio, y se presentan de acuerdo con el Marco Normativo de Información Financiera que resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo del Consorcio.



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

### 2.3. Principios contables no obligatorios aplicados

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

### 2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de los Cuentas Anuales requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables del Consorcio. En este sentido, se resume a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de los Cuentas Anuales.

#### a) Estimaciones contables relevantes e hipótesis:

- Evaluación de posibles pérdidas por deterioro de las Inversiones Inmobiliarias y de las existencias de terrenos. Se registra una corrección valorativa por deterioro de valor cuando el valor actual de mercado es inferior al valor en libros. Para las inversiones inmobiliarias en rentabilidad se calcula por el importe de los flujos de efectivo futuros estimados son menores que el valor en libros. La tasa de descuento aplicada en el momento de reconocimiento inicial considera el tipo de interés efectivo que se considera más adecuado a la naturaleza del activo y respecto a la cual se disponga de información fiable en los mercados financieros. Los flujos de caja futuros se prevén en función de las condiciones de mercado y la vida útil de las Inversiones Inmobiliarias.
- La corrección valorativa por insolvencias de clientes y deudores implica la revisión de saldos individuales en base al conocimiento de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado.
- El Consorcio realiza una estimación de los intereses devengados de los préstamos con entidades de crédito y empresas del grupo, en base a los tipos de interés de mercado, y sus diferenciales correspondientes.

#### b) Juicios relevantes en la aplicación de políticas contables:

En la nota de Normas de registro y valoración o en otras notas se describen, en su caso, los juicios efectuados por la Dirección del Consorcio en la identificación y selección de los criterios aplicados en la valoración y clasificación de las principales magnitudes que se muestran en los Cuentas Anuales del Consorcio.

#### Cambios de estimación:

A pesar de que las estimaciones realizadas por la Dirección del Consorcio se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2023 es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en Cuentas Anuales de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

A la fecha de cierre del ejercicio no existen incertidumbre ni riesgos importantes que puedan suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos del Consorcio en el ejercicio siguiente.

### 2.5. Comparación de la información

Los Cuentas Anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, y de la nota explicativa a los Cuentas Anuales abreviada, además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las Cuentas Anuales del ejercicio 2022, Los Cuentas Anuales de ambos ejercicios han sido formuladas considerando que el principio de empresa en funcionamiento no resulta de aplicación, dadas las circunstancias de liquidación descritas en la nota 1.



## 2.6. Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto, ciertos epígrafes se presentan de forma agrupada, presentándose los análisis requeridos en las notas explicativas correspondientes a los Cuentas Anuales.

## 2.7. Elementos recogidos en varias partidas

No hay elementos patrimoniales que estén registrados en dos o más partidas del balance.

## 2.8. Cambios en criterios contables

No se han producido cambios en los criterios contables en el ejercicio 2023.

## 2.9. Corrección de errores

No se han producido ninguna corrección de errores en el ejercicio 2023.

## NOTA 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio es la siguiente:

Base de reparto	45.609,53
Compensar Resultados Negativos	45.609,53
<b>TOTAL DISTRIBUIDO</b>	<b>45.609,53</b>

## NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los Cuentas Anuales adjuntos han sido formulados de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación señaladas en el Plan General de Contabilidad vigente.

Los principios contables y normas de valoración más significativos aplicados en la preparación de los Cuentas Anuales son los que se describen a continuación:

### 4.1. Inversiones Inmobiliarias

Sobre el valor de las 25 viviendas que componen las inversiones inmobiliarias, se ha desglosado el coste asociado al terreno del de la construcción a partir de los datos que constan en los recibos del IBI del ejercicio 2020. Estas 25 viviendas son las que se han revertido al Consorcio y que se encuentran en gestión de arrendamiento por parte de LARCOVI y por ello se procedió a recalcular las amortizaciones sobre el valor de construcción (Nota 5).

El resto de inversiones inmobiliarias no están sujetas a amortización al no haber revertido al Consorcio, son 18 viviendas que se mantiene la cesión de uso a favor de LLOGATALIA y que no revertirán al Consorcio hasta 19-11-2024.

### 4.2. Existencias

El Consorcio es titular de suelo rústico adquirido en su día para la ejecución de sistemas generales adscritos al PAU LEGANES NORTE:

La valoración del precio de estos suelos es la misma que en su día se estableció para el resto de los suelos adquiridos por expropiación, ponderado por los convenios suscritos en cada caso por el Consorcio.



### 4.3. Préstamos y partidas a cobrar

Esta categoría incluye préstamos por operaciones comerciales y préstamos por operaciones no comerciales.

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros que se incluyen en “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” a entes consorciados en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. Los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontando al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

### 4.4. Pasivos Financieros

#### Débitos y partidas a pagar

Los débitos y partidas a pagar incluyen débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo.

Los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

### 4.5. Impuesto sobre sociedades

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.



Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

#### 4.6. Ingresos y gastos

Los gastos y los ingresos se registran por el principio del devengo, estableciéndose una correlación entre ambos.

El Consorcio reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir al Consorcio.

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo.

#### NOTA 5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

La totalidad de este epígrafe se corresponde con viviendas adquiridas como contraprestación y en pago parcial de parcelas previamente adjudicadas por el Consorcio para la promoción de viviendas en alquiler. Dichas viviendas están destinadas a su arrendamiento y los alquileres que se perciban hasta el año 2015, para 15 viviendas, hasta el 2020 para 10 viviendas y hasta el 2024 para los 18 restantes, serán propiedad de una sociedad promotora ajena al Consorcio. Por consiguiente, el Consorcio no disfrutará del pleno dominio de las referidas viviendas hasta los años indicados, salvo que se produzca algún incumplimiento en las condiciones del contrato firmado entre la promotora y el Consorcio. Las viviendas deben revertir al Consorcio en perfecto estado de uso. Las 15 viviendas del 2015 y las 10 del 2021, ya han sido revertidas al Consorcio. (Nota 11.2)

Dichas viviendas se encuentran gravadas con una hipoteca en garantía del préstamo recibido por la sociedad promotora para financiar la construcción.

El detalle de este capítulo referente a bienes afectos directamente a la explotación es el siguiente:

Coste	Saldos al 31/12/2022	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldos al 31/12/2023
Inversiones en Terrenos	807.215,50				807.215,50
Inversiones en construcciones	1.062.545,97				1.062.545,97
<b>Total coste</b>	<b>1.869.761,47</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.869.761,47</b>
Amortización	Saldos al 31/12/2022	Dotación	Bajas	Traspasos	Saldos al 31/12/2023
Amortización del inmovilizado	(67.540,68)	(12.366,17)			(79.906,85)
<b>Total amortización</b>	<b>(67.540,68)</b>	<b>(12.366,17)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>(79.906,85)</b>
<b>INVERSIONES INMOBILIARIAS NETO</b>	<b>1.802.220,79</b>	<b>(12.366,17)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.789.854,62</b>

La totalidad de estas inversiones se encuentran situadas en el territorio español. Sólo son objeto de amortización las 25 viviendas que ya han revertido al consorcio.

Durante los ejercicios 2023 y 2022 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro significativas para ninguna inversión inmobiliaria individual.



## NOTA 6. EXISTENCIAS

Las existencias, activadas se corresponden a suelos rústicos adquiridos en su día para la ejecución de sistemas generales adscritos al PAU LEGANES NORTE, valorados al igual que el resto de los suelos adquiridos por expropiación, ponderado por los convenios suscritos en cada caso por el Consorcio.

<b>Concepto</b>	<b>Saldos al 31/12/2023</b>	<b>Saldos al 31/12/2022</b>
Existencias	1.353.865,19	1.353.865,19
Deterioro	(329.513,12)	(329.513,12)
<b>Total Existencias</b>	<b>1.024.352,07</b>	<b>1.024.352,07</b>

Estas parcelas, se mantienen con el valor que fueron activadas en ejercicios anteriores.

## NOTA 7. ACTIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de instrumentos financieros, es el siguiente:

### 7.1. Categorías de activos financieros

Los activos financieros son clasificados a efectos de su valoración como "Préstamos y partidas a cobrar". El epígrafe "Deudores Comerciales y otras Cuentas a Cobrar" de los ejercicios 2023 y 2022, es el siguiente:

<b>Concepto</b>	<b>Saldos al 31/12/2023</b>	<b>Saldos al 31/12/2022</b>
Deudores varios	388.118,20	316.033,85
Administraciones Públicas	7.282,26	9.165,79
<b>Deudores Comerciales y otras Cuentas a Cobrar</b>	<b>395.400,46</b>	<b>325.199,64</b>

En el saldo de deudores varios de proveedores se incluyen 295.010,54 euros, por la factura emitida por el Consorcio Leganés Norte, por la cesión de la Parcela 7. B4 del Polígono del Campo de Tiro al Consorcio Urbanístico "La Fortuna" para el pago del justiprecio al INSTITUTO SAN JOSE, de la Finca 189 por este último.

Asimismo, recoge este epígrafe el derecho de cobro por los alquileres devengados en el ejercicio pendientes de liquidación por la empresa gestora de los mismos (Larcovi) por importe de 93.107,66.-€

## NOTA 8. PASIVOS FINANCIEROS

La totalidad de los pasivos financieros son clasificados a efectos de su valoración como "Débitos y partidas a pagar". A la fecha de cierres este epígrafe era nulo tanto en el ejercicio 2023 como en el 2022.



**A 31 de diciembre de 2023 la información sobre el periodo medio de pago a proveedores, "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio, se muestra a continuación:**

A 31 de diciembre de 2023 la información sobre el periodo medio de pago a proveedores, "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio, se muestra a continuación en euros:

	2023	2022
	Días	Días
Periodo medio pago proveedores	3	0

## **NOTA 9. FONDOS PROPIOS**

### **9.1. Fondo Operativo**

De acuerdo con los Estatutos, la aportación de fondos al Consorcio por parte de los entes consorciados asciende a 300.506,05 euros, distribuidos según se indica a continuación:

Concepto	Importe €
Comunidad Autónoma Madrid (60%)	180.303,63
Ayuntamiento de Leganés (40%)	120.202,42
<b>Fondos Propios</b>	<b>300.506,05</b>

Esta aportación inicial fue acordada por el Consejo de Administración de 29 de marzo de 1993.

### **9.2. Remanente**

El detalle de los fondos propios del Consorcio a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

<b>Euros</b>	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Distribución</b>	<b>Saldo Final</b>
Fondo Operativo	300.506,05			300.506,05
Reservas	24.226.653,39			24.226.653,39
Ajustes Ejercicios Anteriores	0,00		(94.584,30)	(94.584,30)
Resultado ejercicio en curso	(94.584,30)	94.584,30	45.609,53	45.609,53
Reintegros a entes Consorciados	(20.417.312,76)			(20.417.312,76)
<b>TOTALES</b>	<b>4.015.262,38</b>	<b>94.584,30</b>	<b>-48.974,77</b>	<b>4.060.871,91</b>



Las cuentas de inversión de los entes consorciados que representan reintegros o entregas a cuenta de la liquidación mantienen el siguiente desglose:

Concepto	2.023	2.022
Comunidad Autónoma Madrid (60%)	14.094.306,23	14.094.306,23
Ayuntamiento de Leganés (40%)	6.323.006,38	6.323.006,38
<b>Fondos Propios</b>	<b>20.417.312,61</b>	<b>20.417.312,61</b>

## NOTA 10. SITUACION FISCAL

El Consorcio tiene abiertos a inspección fiscal los últimos cuatro ejercicios por todos los impuestos que le son de aplicación. Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales, pudiendo producirse modificaciones como consecuencia de las posibles diferentes interpretaciones de la normativa fiscal vigente en cada momento. Sin embargo, no se espera que se devenguen pasivos adicionales de consideración como consecuencia de la inspección de los ejercicios.

El detalle del gasto por Impuesto sobre Sociedades correspondiente al ejercicio 2023 se muestra a continuación:

Ejercicio 2023	Cuenta de Perdidas y Ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados a Patrimonio Neto	
	Aumentos	Disminucion	Aumentos	Disminucion
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	45.609,53			
Impuesto de Sociedades				
Diferencias permanentes		0,00		
Diferencias temporarias:				
Con origen en el ejercicio				
Con origen en el ejercicio anterior				
Compensacion B.I.N ejercicio anterior	(45.609,53)			
Base Imponible (Resultado Fiscal)	0,00			

## NOTA 11. INGRESOS Y GASTOS

### 11.1. Importe neto de la cifra de negocios

Concepto	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Venta parcelas		
Arrendamientos (Nota 5)	98.885,39	26.653,33
<b>Total importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>98.885,39</b>	<b>26.653,33</b>



## 11.2. Deterioro de Parcelas Rústicas

Concepto	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Deterioro Parcelas Rústicas	0,00	62.372,73
<b>Total Deterioro Parcelas Rústicas</b>	<b>0,00</b>	<b>62.372,73</b>

Se han dotado deterioros adicionales en el ejercicio conforme a la nueva valoración establecida en las tasaciones obtenidas en septiembre de 2022.

No existen tasaciones actuales de 2023, no obstante, no existen indicios de deterioro de ninguna de las parcelas.

## 11.3. Otros gastos de explotación:

Concepto	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Servicios Exteriores	34.129,97	38.264,32
Tributos	6.557,84	6.557,84
<b>Total otros gastos de explotación</b>	<b>40.687,81</b>	<b>44.822,16</b>

## 11.4. Amortización de Inmovilizado:

Concepto	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Amortización del inmovilizado	12.366,17	12.366,17
<b>Total amortización del inmovilizado</b>	<b>12.366,17</b>	<b>12.366,17</b>

## 11.5. Gastos Financieros:

Concepto	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Comisiones bancarias	221,88	1.676,57
<b>Total Gastos financieros</b>	<b>221,88</b>	<b>1.676,57</b>

## NOTA 12. OTRA INFORMACIÓN

### 12.1. Estructura del personal

El Consorcio no cuenta con personal propio.

### 12.2. Retribuciones y otras prestaciones a los administradores

En el presente ejercicio no se ha devengado remuneración alguna a favor de los administradores, en función de su cargo.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto de los antiguos y actuales administradores.

No se han concedido anticipos ni créditos al conjunto de miembros del órgano de administración.



### **12.3. Información sobre medioambiente**

El Consorcio ha cumplido desde el inicio del proyecto con todos los condicionados ambientales establecidos en la normativa vigente.

### **12.4. Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero**

El Consorcio no tiene asignados derechos de emisión de gases de efecto invernadero, ni ha incurrido en gastos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

### **12.5. Hechos posteriores**

Con posterioridad al cierre del ejercicio no se han producido acontecimientos que por su relevancia afecten a la situación económica patrimonial de la Consorcio.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/cay](http://www.madrid.org/cay) mediante el siguiente código seguro de verificación: **0889494759621591376997**

**Cuentas Anuales del ejercicio económico**  
**terminado el 31 de diciembre de 2023**

Quedan formuladas las presentes Cuentas Anuales, por las notas explicativas a los Cuentas Anuales, el balance abreviado y la cuenta de resultados abreviados del Consorcio Urbanístico Leganés Norte, correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023, por el Titular del Órgano de Liquidación, en Madrid, a la fecha de firma

El Titular del Órgano de Liquidación,  
Director General de Suelo

Firmado digitalmente por: CUBIAN MARTINEZ RAMON - \*\*\*8026\*\*  
Fecha: 2024.03.14 18:12

Fdo.: Ramón Cubián Martínez



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/cay](http://www.madrid.org/cay) mediante el siguiente código seguro de verificación: 0889494759621591376997