



# Obras de Madrid. Gestión de Obras e Infraestructuras, S.A.

Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2017

Informe de Gestión

Ejercicio 2017

(Junto con el Informe de Auditoría)



KPMG Auditores, S.L.  
Paseo de la Castellana 259C  
28046 Madrid

## **Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente**

A los Accionistas de Obras de Madrid. Gestión de Obras e Infraestructuras, S.A.

### **Opinión con salvedades**

Hemos auditado las cuentas anuales de Obras de Madrid. Gestión de Obras e Infraestructuras, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, 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, excepto por los posibles efectos de las cuestiones descritas en la sección *Fundamento de la opinión con salvedades* de nuestro informe, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### **Fundamento de la opinión con salvedades**

Tal y como se detalla en la nota 19.2 de la memoria adjunta, la Sociedad tiene registrada al 31 de diciembre de 2017 una cuenta a cobrar de 16.577 miles de euros a su accionista mayoritario, la Comunidad de Madrid, correspondiente a la liquidación realizada en 2013 por gastos de gestión incurridos por la sociedad absorbida Nuevo Arpegio, S.A. en el marco del Convenio Mandato PRISMA 2006-2007. Asimismo, a dicha fecha, mantiene saldos a cobrar y pendientes de facturar a la Comunidad de Madrid por importes de 6.852 miles de euros y de 16.234 miles de euros, respectivamente, correspondientes a gastos de gestión incurridos por Nuevo Arpegio, S.A. en el marco del Convenio Mandato PRISMA 2008-2011 y de encomiendas de gestión del Plan PRISMA 2008-2011, incluyendo estas últimas un margen sobre tales gastos. Con fecha 7 de noviembre de 2016, tal y como se detalla en la mencionada nota de la memoria, la Comunidad de Madrid solicitó a Nuevo Arpegio, S.A., la devolución del importe de 16.577 miles de euros, anteriormente mencionado. Dicha solicitud de devolución se fundamentaba en la improcedencia de la compensación realizada para la Sociedad absorbida de la mencionada cuenta a cobrar con los fondos recibidos de la Comunidad de Madrid por la ejecución del citado Convenio Mandato. Considerando los argumentos que acompañan la solicitud de la devolución por parte de la Comunidad de Madrid del citado importe, así como del hecho de que los importes que se consideran facturables por los servicios de gestión de estos programas no se encuentran regulados con la necesaria claridad y precisión, lo cual pone en duda la recuperabilidad de los mencionados saldos a cobrar facturados y pendientes de facturar, la Sociedad tiene registrada una provisión por importe de 39.663 miles de euros, que se presenta en el balance minorando el subepígrafe "Deudores partes vinculadas" al 31 de diciembre de 2017.



A la fecha de la emisión de este informe no hemos obtenido suficiente información para concluir sobre la resolución de este asunto entre la Sociedad y la Comunidad de Madrid, no habiendo podido realizar procedimientos alternativos al respecto. En consecuencia, no nos es posible concluir sobre la razonabilidad de los ingresos de 2.471 miles de euros y la dotación a la provisión por el mismo importe registrados en el ejercicio 2017, así como de las mencionadas partidas a cobrar y provisión de clientes registrados en el subepígrafe "Deudores partes vinculadas" por el mismo importe acumulado de 39.663 miles de euros al 31 de diciembre de 2017, así como de su efecto sobre las cuentas anuales adjuntas.

Tal y como se detalla en la nota 14 de las cuentas anuales adjuntas, la Sociedad se encuentra incurso en un litigio por el cual la parte demandante le reclama un importe equivalente al valor de mercado de una parcela más los correspondientes intereses de demora. La Sociedad valoró en 20.000 miles de euros esta parcela, importe que se encuentra registrado en el subepígrafe "Anticipos de clientes" del balance a 31 de diciembre de 2017. Como se detalla en la citada nota, el importe solicitado por el demandante es sustancialmente superior. Si bien, con fecha 4 de junio de 2018, la Sociedad recibió sentencia del Juzgado de Primera Instancia 84 de Madrid, estimando parcialmente la demanda y condenando a la Sociedad al pago de 15.266 miles de euros más intereses desde la interposición de la demanda, dicha sentencia puede ser recurrida por el demandante. A la fecha de emisión de este informe, no hemos obtenido el análisis por parte de los asesores legales externos de la Sociedad, acerca de la evolución previsible de este contencioso y de su evaluación de la responsabilidad más probable a asumir por la Sociedad, por lo que no hemos podido concluir acerca de la razonabilidad del importe anteriormente mencionado y de su efecto sobre las cuentas anuales adjuntas.

Durante la realización de nuestro trabajo no hemos dispuesto de la documentación necesaria que nos hubiese permitido concluir si los precios de transferencia aplicados a los ingresos por servicios de intermediación en la ejecución de encargos llevados a cabo por la Sociedad en nombre y por cuenta de la Comunidad de Madrid, se corresponden con sus precios de mercado. En consecuencia, no hemos podido concluir sobre el efecto que este hecho pudiera tener sobre las cuentas anuales adjuntas.

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

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

## Aspectos más relevantes de la auditoría

---

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados 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 esos riesgos.

Además de las cuestiones descritas en la sección *Fundamento de la opinión con salvedades*, hemos determinado que los riesgos que se describen a continuación son los riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

### Valoración de inversiones inmobiliarias y existencias (véanse Notas 8 y 11)

La Sociedad mantiene inversiones inmobiliarias por importe de 75.993 miles de euros, destinadas total o parcialmente a la obtención de rentas, plusvalías o ambas, y existencias de naturaleza inmobiliaria, para su venta en el curso ordinario de su actividad por importe de 126.393 miles de euros. La Sociedad somete dichos activos a una prueba de deterioro de valor anual y para determinar el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias, así como el valor neto de realización de las existencias, recurre a tasaciones o valoraciones realizadas por expertos independientes. En este sentido, la determinación de dicho valor conlleva técnicas de valoración que, a menudo, requieren el ejercicio de juicio y el uso de asunciones y estimaciones. Cualquier modificación en dichas asunciones y estimaciones podría tener un impacto significativo sobre las cuentas anuales adjuntas. Considerando lo anterior, así como la significatividad del valor contable de las inversiones inmobiliarias y las existencias, el proceso de valoración de los mencionados activos se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, la evaluación del diseño e implementación de los controles clave relacionados con el proceso de valoración de las inversiones y existencias de naturaleza inmobiliaria, así como la evaluación de la metodología e hipótesis utilizadas en la elaboración de las tasaciones o valoraciones empleadas en dicho proceso, para lo que hemos involucrado a nuestros especialistas en valoraciones. Adicionalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

## Otra información: Informe de gestión

---

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad 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, salvo por la limitación al alcance descrita en el párrafo siguiente, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Como se describe en la sección *Fundamento de la opinión con salvedades*, no hemos podido obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada sobre el saldo a cobrar pendiente y facturado a la Comunidad de Madrid de 16.577 miles de euros y los saldos a cobrar pendientes de facturar a la Comunidad de Madrid por importes de 6.852 miles de euros y de 16.234 miles de euros al 31 de diciembre de 2017 por servicios de gestión de los Convenios de Mandato PRISMA 06-07 , PRISMA 08-11 y encomiendas de gestión del programa PRISMA 08-11 , respectivamente , registrados y la provisión de clientes acumulada por el importe total de dichos saldos de 39.663 miles de euros, que se presenta en el balance minorando el subepígrafe “Deudores partes vinculadas” al 31 de diciembre de 2017. En consecuencia, no hemos podido alcanzar una conclusión sobre si existe una incorrección material en el informe de gestión en relación con esta cuestión.

## **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales** \_

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

---

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas 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 en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

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

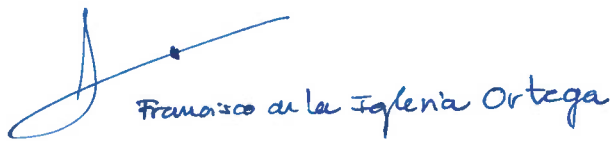
Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso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



Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de Obras de Madrid. Gestión e Infraestructuras, S.A. determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

KPMG Auditores, S.L.  
Inscrito en el R.O.A.C nº S0702



Francisco de la Iglesia Ortega  
Inscrito en el R.O.A.C nº 2598  
6 de septiembre de 2018



**OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E  
INFRAESTRUCTURAS, S.A.**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio  
31 de diciembre de 2017  
(Junto con el Informe de Auditoría Independiente)





**OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.**

*Balances al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(Expresados en Euros)*

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas de la Memoria</b>	<b>Ejercicio 2017</b>	<b>Ejercicio 2016</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>		<b>77.917.330</b>	<b>78.959.613</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>Nota 6</b>	<b>45.847</b>	<b>-</b>
Propiedad Industrial		4.341	-
Aplicaciones informáticas		41.506	-
<b>Inmovilizado material</b>	<b>Nota 7</b>	<b>1.578.520</b>	<b>933.988</b>
Terrenos y construcciones		1.304.874	817.870
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		165.120	7.592
Inmovilizado en curso y anticipos		108.526	108.526
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>Nota 8</b>	<b>75.992.817</b>	<b>77.325.343</b>
Terrenos		33.561.888	33.561.888
Construcciones		41.642.196	42.867.227
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		788.733	896.228
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>Nota 10.1</b>	<b>300.146</b>	<b>141.371</b>
Fianzas constituidas a largo plazo		300.146	141.371
<b>Activos por impuesto diferido</b>	<b>Nota 17.5</b>	<b>-</b>	<b>558.911</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>		<b>206.494.957</b>	<b>57.033.928</b>
<b>Existencias</b>	<b>Nota 11</b>	<b>126.393.471</b>	<b>30.542</b>
Productos en curso ciclo largo		92.696.084	-
Productos terminados ciclo corto		104.346.025	-
Deterioro de valor		(70.854.821)	-
Anticipos a proveedores		206.183	30.542
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>Nota 10.4</b>	<b>18.757.059</b>	<b>10.155.916</b>
Clientes por prestaciones de servicios		3.647.340	553.261
Clientes por prestaciones de servicios partes vinculadas	<b>Nota 19.2</b>	52.455	1.212.880
Deudores partes vinculadas	<b>Nota 19.2</b>	12.546.732	8.217.211
Deudores varios		1.295.981	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>Nota 17.1</b>	1.135.739	172.564
Personal		78.812	-
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>		<b>-</b>	<b>15.000.000</b>
Créditos a empresas	<b>Notas 10.1 y 18.2</b>	<b>-</b>	15.000.000
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>		<b>227.143</b>	<b>10.266</b>
Otros activos financieros a corto plazo		227.143	10.266
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>92.813</b>	<b>68.949</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>Nota 12</b>	<b>61.024.471</b>	<b>31.768.255</b>
Tesorería		61.024.471	31.768.255
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>284.412.287</b>	<b>135.993.541</b>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2017.

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*

*Balances al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(Expresados en Euros)*

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas de la Memoria</b>	<b>Ejercicio 2017</b>	<b>Ejercicio 2016</b>
<b>PATRIMONIO NETO:</b>	<b>Nota 13</b>	<b>166.961.564</b>	<b>114.020.558</b>
<b>FONDOS PROPIOS:</b>			
<b>Capital</b>		<b>175.276.058</b>	<b>104.766.504</b>
Capital escriturado		175.276.058	104.766.504
<b>Prima de emisión</b>		<b>6.228.128</b>	-
<b>Reservas</b>		<b>8.874.755</b>	<b>7.629.721</b>
Legal		4.167.427	4.004.994
Otras reservas (reservas voluntarias)		4.707.328	3.624.727
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(23.417.377)</b>	<b>1.624.333</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>		<b>13.123.277</b>	<b>122.798</b>
<b>Provisiones a largo plazo</b>	<b>Nota 16</b>	<b>4.690.552</b>	-
Otras provisiones		4.690.552	-
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>Nota 14</b>	<b>139.937</b>	<b>122.798</b>
Otros pasivos financieros		139.937	122.798
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>Notas 14 y 19.2</b>	<b>8.288.581</b>	-
<b>Periodificaciones a largo plazo</b>		<b>4.207</b>	-
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		<b>104.327.446</b>	<b>21.850.185</b>
<b>Provisiones a corto plazo</b>	<b>Nota 16</b>	<b>23.472.692</b>	<b>881.242</b>
Provisiones a corto plazo		23.472.692	881.242
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>Nota 14</b>	<b>32.424</b>	<b>3.338</b>
Otros pasivos financieros		32.424	3.338
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>Nota 19.2</b>	<b>57.236.973</b>	<b>19.556.030</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>23.585.357</b>	<b>1.409.575</b>
Proveedores		3.038.650	1.084.475
Acreedores varios		31.153	3.517
Anticipos de clientes	<b>Nota 14</b>	20.000.000	-
Personal		84.265	31.870
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>Nota 17.1</b>	431.289	216.683
Pasivos por impuesto corriente	<b>Nota 17.1</b>	-	73.030
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>284.412.287</b>	<b>135.993.541</b>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2017.

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*

*Cuentas de Pérdidas y Ganancias para los ejercicios anuales terminados a  
31 de diciembre de 2017 y 2016  
(Expresados en Euros)*

	<b>Notas de la Memoria</b>	<b>Ejercicio 2017</b>	<b>Ejercicio 2016</b>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>Nota 18.1.1</b>	<b>11.252.923</b>	<b>7.582.741</b>
Venta de parcelas		2.925.117	-
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	<b>Nota 8</b>	7.607.806	7.582.741
Prestaciones de servicios	<b>Nota 8</b>	720.000	-
<b>Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>	<b>Nota 11</b>	<b>(9.776.744)</b>	-
<b>Aprovisionamientos</b>		<b>(16.241.342)</b>	-
Consumo de mercaderías		45.351	-
Trabajos realizados por otras empresas		374.979	-
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros	<b>Nota 11</b>	(16.661.672)	-
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>Nota 18.1.2</b>	<b>2.787.867</b>	<b>220.872</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		316.556	220.872
Ingresos por servicios de intermediación	<b>Nota 19.1</b>	2.471.311	-
<b>Gastos de personal</b>	<b>Nota 18.2</b>	<b>(5.664.493)</b>	<b>(1.102.667)</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>Nota 18.3</b>	<b>(9.120.057)</b>	<b>(3.293.899)</b>
Servicios exteriores		(2.982.488)	(2.152.290)
Tributos		(1.131.058)	(1.076.182)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(4.695.544)	(65.427)
Otros gastos de gestión corriente		(310.967)	-
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>Notas 6, 7 y 8</b>	<b>(1.510.212)</b>	<b>(1.322.958)</b>
<b>Excesos de provisiones</b>	<b>Nota 16</b>	<b>7.016.358</b>	-
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>		-	<b>(592)</b>
Deterioros y pérdidas		-	-
Resultados por enajenaciones y otros		-	(592)
<b>Otros resultados</b>		<b>(85.188)</b>	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(21.340.888)</b>	<b>2.083.497</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>52.198</b>	<b>114.580</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros-		52.198	114.580
De terceros		52.198	114.580
<b>Gastos financieros</b>		<b>(1.569.776)</b>	-
Por deudas con terceros		(1.569.776)	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.517.578)</b>	<b>114.580</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(22.858.466)</b>	<b>2.198.077</b>
Impuesto sobre Beneficios	<b>Nota 17.3</b>	(558.911)	(573.744)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(23.417.377)</b>	<b>1.624.333</b>

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*

*Estados de Cambios en el Patrimonio Neto  
correspondientes a los ejercicios anuales terminados en  
31 de diciembre de 2017 y 2016  
(Expresados en Euros)*

**A. Estados de ingresos y gastos reconocidos**

	<b>Ejercicio 2017</b>	<b>Ejercicio 2016</b>
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>(23.417.377)</b>	<b>1.624.333</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>	-	-
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>(23.417.377)</b>	<b>1.624.333</b>

**OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.**

*Estados de Cambios en el Patrimonio Neto  
correspondientes a los ejercicios anuales terminados en  
31 de diciembre de 2017 y 2016  
(Expresados en Euros)*

**B. Estados totales de cambios en el Patrimonio Neto**

	Capital	Prima de emisión	Reserva Legal	Otras Reservas	Resultado del Ejercicio	Total
<b>SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015</b>	127.779.691	-	3.863.774	25.353.745	1.412.202	158.409.412
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	1.624.333	1.624.333
Reducción de capital (nota 13)	(23.013.187)	-	-	-	-	(23.013.187)
Distribución del beneficio del ejercicio 2015	-	-	141.220	1.270.982	(1.412.202)	-
Reparto de dividendos (nota 13)	-	-	-	(23.000.000)	-	(23.000.000)
<b>SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016</b>	104.766.504	-	4.004.994	3.624.727	1.624.333	114.020.558
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(23.417.377)	(23.417.377)
Distribución del beneficio del ejercicio 2016	-	-	162.433	1.461.900	(1.624.333)	-
Otros movimientos	-	-	-	(379.299)	-	(379.299)
Incremento de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios (nota 5)	70.509.554	6.228.128	-	-	-	76.737.682
<b>SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017</b>	175.276.058	6.228.128	4.167.427	4.707.328	(23.417.377)	166.961.564

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2017.

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*

*Estados de Flujos de Efectivo  
correspondientes a los ejercicios anuales terminados en  
31 de diciembre de 2017 y 2016  
(Expresados en Euros)*

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:</b>		<b>(40.342.910)</b>	<b>5.251.078</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>(22.858.466)</b>	<b>2.198.077</b>
<b>Ajustes al resultado</b>		<b>17.368.648</b>	<b>2.155.639</b>
Amortización del inmovilizado	Notas 6, 7 y 8	1.510.212	1.322.958
Correcciones valorativas por deterioro		26.487	65.427
Variación de provisiones		14.314.371	881.242
Resultado por bajas y enajenación de inmovilizado	Nota 6 y 7	-	592
Ingresos financieros		(52.198)	(114.580)
Gastos financieros		1.569.776	-
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(33.236.644)</b>	<b>1.535.422</b>
Existencias		3.833.162	-
Deudores y otras cuentas a cobrar		11.354.457	900.159
Otros activos corrientes		15.074.212	(8.283)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(3.313.216)	643.546
Otros pasivos corrientes		(59.597.764)	-
Otros activos y pasivos no corrientes		(587.495)	-
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(1.616.448)</b>	<b>(638.060)</b>
Pagos de intereses		(1.569.776)	-
Cobros de intereses		26.358	114.580
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(73.030)	(752.640)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		<b>(102.057)</b>	<b>(15.042.265)</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(102.057)</b>	<b>(15.042.265)</b>
Empresas del grupo y asociadas		-	(15.000.000)
Inmovilizado intangible	Nota 6	(9.998)	-
Inmovilizado material	Nota 7	(50.021)	(7.033)
Inversiones inmobiliarias	Nota 8	(32.847)	(9.701)
Otros activos financieros		(9.191)	(25.531)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>		<b>46.013.615</b>	<b>(42.632.900)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		-	<b>(23.013.187)</b>
Amortización de instrumento de patrimonio propio		-	(23.013.187)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>46.013.615</b>	<b>3.380.287</b>
Emisión de Deudas con entidades de crédito		46.225	-
Emisión de Deudas con empresas del grupo y asociadas		45.969.524	-
Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo		(2.134)	3.344.354
Otras deudas		-	35.933
<b>Pagos por dividendos y remuneración de otros instrumentos de Patrimonio</b>		-	<b>(23.000.000)</b>
Dividendos		-	(23.000.000)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>5.568.648</b>	<b>(52.424.087)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		31.768.255	84.192.342
Efectivo o equivalentes procedentes de la fusión		23.687.568	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		61.024.471	31.768.255

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2017.

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

## **1. Actividad de la Empresa**

OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A. (en adelante OBRAS DE MADRID o la Sociedad) fue constituida el 23 de enero de 1991 bajo la denominación social de Ciudad de la Imagen de Madrid, S.A. cuyo objeto social consistía en la realización de diversas actividades para la ejecución de los planes de ordenación con relación a las fincas sitas en los términos de Madrid y Pozuelo de Alarcón, al sitio de Arroyo Meaques, y su actividad principal era la promoción y comercialización de las diferentes áreas de la Ciudad de la Imagen.

Con fecha 14 de noviembre de 1994, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad acordó ampliar el objeto social a la construcción, arrendamiento y venta de edificaciones en el ámbito de la Comunidad de Madrid, pasando a ser ésta su actividad principal. Asimismo se acordó el cambio de denominación social de Ciudad de la Imagen de Madrid, S.A. por la de ARPROMA, Arrendamientos y Promociones de la Comunidad de Madrid, S.A., (en adelante ARPROMA), cambiando esta última denominación por la actual de OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A., según acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 7 de junio de 2016 (ver párrafos posteriores de esta misma nota de la memoria).

Posteriormente, en fecha 24 de julio de 1997, la Junta General acordó ampliar el objeto social para la realización de actividades de construcción, rehabilitación, adquisición de bienes inmuebles, promoción, financiación y gestión de toda clase de infraestructuras y servicios en dichos bienes, así como prestación de servicios de consultoría y asesoramiento.

En el año 2000, la Sociedad cambió su domicilio social, a la c/ Zurbano, 56 – 1º A – B. En abril de 2003 se cambia de nuevo, encontrándose en la actualidad en la calle Alcalá, 21.

En fecha 31 de julio de 1997, la Sociedad suscribió un Convenio Marco con la Comunidad de Madrid en el cual se establecían las bases que habrían de regir los encargos que, mediante mandato, realice la Comunidad de Madrid a la Sociedad, en relación con las obras de interés público. Posteriormente fue modificado mediante una novación de fecha 16 de marzo de 1998, y mediante dos adendas de fechas 8 de noviembre y 13 de diciembre de 2001.

Con fecha 23 de mayo de 2002, OBRAS DE MADRID (anteriormente denominada ARPROMA), suscribió un nuevo Convenio Marco con la Comunidad de Madrid de vigencia indefinida, con la finalidad de clarificar las relaciones jurídicas que hasta la fecha y en el futuro han regido y continuarán rigiendo entre la Comunidad de Madrid y la Sociedad, respecto de los encargos que, mediante mandato, realice la Comunidad de Madrid a OBRAS DE MADRID, en relación con las obras de interés público, en el sentido de que OBRAS DE MADRID actúa, en ejecución del Convenio, en nombre y por cuenta de la Comunidad de Madrid. Con fecha 5 de julio de 2016, se firmó adenda de modificación del Convenio de 23 de mayo de 2002, para añadir las actuaciones incluidas en el Programa Regional de Inversiones y Servicios de Madrid e inversiones para entidades locales, dentro de los encargos que la Comunidad de Madrid realice mediante mandato a la Sociedad. Los Planes Económico Financieros a los que se hallan afectos los encargos recibidos de la Comunidad de Madrid, no contemplan retribución alguna a favor de la Sociedad por servicios de intermediación en la gestión de las actuaciones contempladas en los mismos (véase nota 19.2)

Actualmente, la actividad de la Sociedad consiste, por una parte, en el arrendamiento de edificios de su propiedad a terceros y por otra, en la ejecución de encargos recibidos de la Comunidad de Madrid para la realización de obras, al amparo del Convenio Marco que se cita en párrafos anteriores y de Convenios específicos de colaboración con otros Organismos oficiales.

Según se indica en párrafos anteriores de esta nota, con fecha 7 de junio de 2016, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, constituido en Junta General Ordinaria y Universal de la Sociedad, acordó la modificación de la denominación de ARPROMA, Arrendamientos y Promociones de la Comunidad de Madrid, S.A., cambiando su denominación social por la actual de OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A., y la consecuente modificación del artículo 1º de los Estatutos Sociales por los que se rige la Sociedad.

OBRAS DE MADRID. Gestión de Obras e Infraestructuras, S.A., es sociedad mercantil y como tal, se rige única y exclusivamente por el Derecho Privado, con independencia de verse sujeta a determinados requerimientos de información y de otra índole, en relación con el desarrollo de su actividad, en su condición de sociedad participada por la Comunidad de Madrid, que posee el 84,70% del capital social (100% del capital en 2016) (Véase nota 13).

**OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.**  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

En fecha 4 de diciembre de 2008, se constituyó Junta General, al amparo de lo dispuesto en el artículo 99 de la Ley de Sociedades Anónimas, por la que se acordó la modificación del artículo 1 de los Estatutos Sociales, especificando que la Sociedad tiene a efectos previstos en el artículo 24.6 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, la consideración de medio propio instrumental y servicio técnico de la Administración de la Comunidad de Madrid y de sus Organismos Autónomos, Entidades de Derecho Público y demás Entes y, como tal, estará obligada a realizar cuantos trabajos se le encarguen en las materias que constituyen el objeto social de la empresa.

Los encargos se establecerán mediante acuerdo del Consejo de Gobierno, los cuales deberán contener como mínimo:

- a. Descripción de las obras a realizar.
- b. Coste aproximado de las obras y planificación del calendario de aportaciones que hará la Comunidad de Madrid como provisión de fondos.
- c. Previsión del término de ejecución.

La relación de OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A con la Administración de la Comunidad de Madrid y de sus Organismos Autónomos, Entidades de Derecho Público y demás Entes en su condición de medio propio y servicio técnico tiene naturaleza instrumental y no contractual, siendo a todos los efectos de carácter interno, dependiente y subordinado.

La Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio neto, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria respecto a información de cuestiones medioambientales.

#### **Fusión por absorción de Nuevo Arpegio, S.A.**

Con fecha 5 de diciembre de 2016, la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio informó al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid acerca del inicio de los trámites conducentes a la fusión por absorción de las sociedades Nuevo Arpegio, S.A. y OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A. en la que ésta última absorbe a la anterior.

Nuevo Arpegio S.A, adscrita a la citada Consejería, ha venido cumpliendo un doble objetivo: la gestión del suelo público de la Comunidad de Madrid del que es propietaria y, desde 2006, la gestión de las obras de infraestructura de PRISMA por encargo del Gobierno regional. Para asegurar la eficiencia y continuidad en el desarrollo de estos objetivos, se contemplaba la extinción de la actividad de Nuevo Arpegio, S.A., mediante su fusión por absorción por la empresa pública OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A, que se encargaría de gestionar las obras pendientes de finalizar que corresponden al PRISMA 2008-2011 y haría lo propio con los proyectos que se incluyan en el nuevo programa de inversión regional 2016-2019.

OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A, también depende de la Consejería de Medio Ambiente, Administración local y Ordenación del Territorio, y su objeto social incluye promover, financiar y gestionar la construcción de toda clase de infraestructuras y los servicios que se puedan prestar en ellas. Así, la fórmula de fusión por absorción elegida permitiría reestructurar y racionalizar las actividades coincidentes que hasta ahora desarrollaban ambas, evitando mantener dos estructuras diferentes para la consecución de objetivos complementarios.

Con fecha 5 de septiembre de 2017, las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas de las dos sociedades, celebradas con carácter de universal, adoptaron por unanimidad el acuerdo de aprobación de la fusión por absorción de OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A, (como sociedad absorbente) y Nuevo Arpegio, S.A, (como sociedad absorbida), siendo la primera la sociedad resultante de la fusión a efectos de lo dispuesto en la LME (Ley de Modificaciones Estructurales).

Asimismo, la fusión por absorción fue autorizada por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid mediante acuerdo adoptado el 5 de septiembre de 2017 y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 15 de septiembre de 2017. Dicho acuerdo que fue elevado a público mediante escritura otorgada con fecha 7 de noviembre de 2017, quedando asimismo inscrita en el Registro Mercantil el pasado mes de noviembre de 2017.

(Continúa)



*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.  
Memoria de las Cuentas Anuales  
31 de diciembre de 2017*

De conformidad con lo establecido en el artículo 36 de la LME, se han tomado como balances de fusión los cerrados a fecha 31 de diciembre de 2016 que sirvieron de base para formular las respectivas cuentas anuales de las sociedades del ejercicio 2016.

Los efectos contables de la fusión llevada a cabo han tenido lugar, con carácter retroactivo, a partir del 1 de enero de 2017, según lo establecido en Plan General de Contabilidad modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de Septiembre (Plan General de Contabilidad).

En cuanto al régimen fiscal aplicable, se ha optado por la aplicación a la operación de fusión, el régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea recogido en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

De conformidad con lo anterior, dentro del plazo de los tres meses siguientes a la fecha de inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública, siendo ésta el 28 de noviembre de 2017, se ha comunicado a la Administración tributaria competente la realización de la operación y la aplicación del régimen fiscal especial del Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Como consecuencia de la fusión se ha transmitido en bloque, por sucesión universal, a OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A., como sociedad absorbente, el total patrimonio de Nuevo Arpegio, S.A., como sociedad absorbida, quedando subrogada la Sociedad en todos los derechos y obligaciones de Nuevo Arpegio, S.A., sin ninguna reserva, excepción ni limitación.

Los efectos de esta operación aparecen reflejados en las notas correspondientes de esta memoria bajo la descripción de "Incorporación por combinación de negocios".

Actividad relacionada con la ejecución en nombre y por cuenta de la Comunidad de Madrid de los mandatos y encomiendas correspondiente a los planes PRISMA y otros encargos solicitados por la Comunidad de Madrid :

La Sociedad Nuevo Arpegio, S.A. (Sociedad absorbida) y en adelante OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A (Sociedad absorbente) a través de los mandatos y encargos que recibe de la Comunidad de Madrid, y que se detallan a continuación, procede a ejecutar en nombre y por cuenta de aquella determinadas obras en relación con las líneas de inversión aprobadas por la propia Comunidad. Derivado de todo ello, la Sociedad contabiliza los fondos recibidos de la Comunidad para la realización de las obras del proyecto PRISMA como un pasivo (ver nota 19.2.a) y por otro lado contabiliza los pagos que realiza por cuenta de la Comunidad como un activo (ver nota 19.2.a), liquidando el importe resultante, a favor o en contra, cuando se produzca la finalización de la última obra correspondiente a los Planes Prisma, mandato y encomienda.

Con fechas 5 y 14 de diciembre de 2016, la Sociedad presentó Propuestas de Liquidación del Convenio de Mandato PRISMA 06-07 y del Convenio de Mandato PRISMA 2008 a 2011, respectivamente, ante la Dirección General de la Administración Local, Convenios de Mandato cuya liquidación ha sido posteriormente aprobada por acuerdos de Consejo de Administración de OBRAS DE MADRID de fechas 12 de mayo de 2017 y 7 de diciembre de 2017, respectivamente. El 19 de diciembre de 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la devolución del saldo resultante de la liquidación a favor de la Comunidad de Madrid por un total de 1.794 miles de euros y 13.470 miles de euros, respectivamente, en relación con cada uno de los dos Convenios de Mandato (véase nota 19.2).

Adicionalmente, se ha registrado una cuenta a cobrar y un ingreso (Otros ingresos de explotación) por los costes incurridos más un margen cuando así se contempla en los diferentes acuerdos de Convenios Marco y /o Encomiendas de gestión formalizados con la Comunidad de Madrid, asociados al servicio de intermediación que la Sociedad presta por la ejecución de las obras al amparo de tales acuerdos. Durante el ejercicio 2017, el ingreso reconocido asciende a 2.471 miles de euros (2.435 miles de euros en 2016, en la sociedad Nuevo Arpegio, S.A.) y la cuenta a cobrar acumulada por este concepto a 39.663 miles de euros al 31 de diciembre de 2017 (37.192 miles de euros en 2016, en la Sociedad Nuevo Arpegio, S.A.) la cual se encuentra provisionada en su totalidad al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 (Ver nota 19.2.a1).

Regulación asociada los planes PRISMA:

El Gobierno de la Comunidad de Madrid, mediante Acuerdo de 2 de febrero de 2006, encargó a la Sociedad Nuevo Arpegio, S.A. (sociedad absorbida) la realización de las gestiones necesarias para la ejecución del Programa Regional de Inversiones y Servicios de Madrid (PRISMA) 06-07.

(Continúa)

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

Estas actuaciones se llevaron a cabo en el marco del Convenio firmado con fecha 3 de febrero de 2006 entre la Comunidad de Madrid y dicha Sociedad según el cual esta última recibió el mandato para que, actuando en nombre y por cuenta de la Comunidad de Madrid, ejecutara los encargos que recibiese de ésta en relación con las líneas de inversión que recoge el artículo 2.3 del Decreto 73/2005, de 28 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprobó el programa Regional de Inversiones y Servicios de Madrid para el período 06-07, prorrogado por Decretos 149/2007, de 29 de noviembre, 164/2008 y 79/2010 por el que se reajustan las condiciones de terminación y liquidación del PRISMA 06-07. Algunas obras realizadas bajo el proyecto PRISMA han venido siendo cofinanciadas por diferentes Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid.

Las actuaciones del Plan PRISMA 06-07, tenían una fecha de finalización límite de 31 de diciembre de 2007, si bien dada ciertas excepcionalidades en algunas de las actuaciones, se amplió el plazo de terminación y abono final, hasta el 31 de marzo de 2011, según el Decreto 79/2010 de 25 de noviembre. No obstante, como se ha comentado anteriormente el Plan PRISMA 2008-2011 se encontraba pendiente de liquidación (y los servicios de intermediación asociados) al cierre del ejercicio 2016 anterior. En este sentido, con fecha 14 de diciembre de 2016, la Sociedad Nuevo Arpegio, S.A. presentó Propuesta de Liquidación del Convenio de Mandato PRISMA 06-07 ante la Dirección General de la Administración Local, aprobándose el informe de liquidación por el Consejo de Administración de fecha 12 de mayo de 2017, previo informe de la Dirección General de la Administración Local. El 19 de diciembre de 2017, el Consejo de Administración acordó la devolución del saldo resultante de la liquidación a la Comunidad de Madrid por un total de 1.794 miles de euros (véase nota 19.2).

Asimismo, mediante Decreto 68/2008, de 19 de junio, el Gobierno de la Comunidad de Madrid aprobó el Programa Regional de Inversiones y Servicios de Madrid (PRISMA) 2008-2011, disponiendo que la tramitación y ejecución de las actuaciones cuya gestión correspondiera a la Comunidad de Madrid se realizara mediante mandato a la Sociedad Nuevo Arpegio, S.A. (Sociedad absorbida). En cumplimiento de esta disposición, con fecha 29 de septiembre de 2008, se firmó el Convenio de Mandato por el que se establecen las bases que habrían de regir los encargos que realice la Comunidad de Madrid a la Sociedad para que, actuando la segunda en nombre y por cuenta de la primera, realice las gestiones necesarias para la ejecución en todas sus fases, de las actuaciones aprobadas por el PRISMA del 2008 al 2011.

No obstante, para la financiación del mandato y de conformidad con el párrafo primero del artículo 62 de la Ley 8/2010 de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para 2011, anualmente se podrían comprometer y reconocer obligaciones a la Sociedad Nuevo Arpegio, S.A. para financiar las actuaciones objeto del mandato.

Mediante el Decreto 178/2011, de fecha 29 de diciembre de 2011 se aprobó, por parte de la Comunidad de Madrid, la prórroga del Plan PRISMA 2008-2011 hasta el día de finalización de las actuaciones, sin que pueda superar la fecha del 31 de diciembre de 2015. Posteriormente el Decreto 242/2015, de fecha 29 de diciembre de 2015 amplió el plazo de vigencia regulado en el Decreto 178/2011 indicado para el Plan PRISMA 2008-2011 (Mandato) que deberán estar totalmente certificadas a 30 de septiembre de 2016 y liquidadas antes del 1 de diciembre de 2016. El Convenio de Mandato para la ejecución del programa PRISMA 2008-2011 ha quedado extinguido con efectos a partir del día 16 de enero de 2012, mediante escrito recibido de la Comunidad de Madrid, encontrándose desde ese momento en periodo de liquidación. No obstante, como se ha comentado anteriormente, el Plan PRISMA 2008-2011 se encontraba pendiente de liquidación (y los servicios de intermediación asociados) al cierre del ejercicio 2016 anterior. En este sentido, con fechas 5 y 14 de diciembre de 2016, la Sociedad Nuevo Arpegio, S.A. presentó Propuesta de Liquidación del Convenio de Mandato PRISMA 06-07 ante la Dirección General de la Administración Local, aprobándose el informe de liquidación por el Consejo de Administración de fecha 7 de diciembre de 2017, previo informe de la Dirección General de la Administración Local. El 19 de diciembre de 2017, el Consejo de Administración acordó la devolución del saldo resultante de la liquidación a la Comunidad de Madrid por un total de 13.470 miles de euros (véase nota 19.2).

Tal y como se indica en los Convenios por los que se establecen las bases de los encargos de mandato, ambos tienen carácter gratuito, sin perjuicio de que la Sociedad Nuevo Arpegio, S.A. pueda facturar a la Comunidad de Madrid los gastos en que aquella incurra como consecuencia directa de los encargos o mandatos ejecutados. Asimismo, de acuerdo con la respuesta recibida de la Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid de fecha 26 de febrero de 2010, los Administradores de la Sociedad consideran que Nuevo Arpegio, S.A. (sociedad absorbida) actuaba como un instrumento de la Comunidad de Madrid a la que pertenecía para la ejecución mediante mandato de las actuaciones derivadas de los programas PRISMA antes citados y que tales actuaciones tienen carácter de servicio público.

**OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.**  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

Por tal motivo, los Administradores de la Sociedad Nuevo Arpegio, S.A. consideraron como aplicable la respuesta del ICAC sobre determinados supuestos de subvenciones recibidas por entidades públicas, en particular subvenciones otorgadas a empresas públicas por sus socios para financiar la realización de actividades de interés público, lo que supone considerar como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias de cada ejercicio un importe correlativo al de los gastos incurridos por Nuevo Arpegio S.A., (sociedad absorbida) como consecuencia directa de los encargos que se contemplan en los proyectos PRISMA.

Regulación asociada Prisma 08-11 Encomienda:

Por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de fecha 26 de enero de 2012, se encomienda a la Sociedad Nuevo Arpegio, S.A. (Sociedad absorbida) la ejecución de actuaciones en materia de Administración Local. Desde esa fecha, la Sociedad Nuevo Arpegio, S.A. recibió diversos encargos para la ejecución de obras como encomienda de gestión, con la naturaleza prevista en el artículo 4.1.n) del R.D.L 3/2011. Por otra parte, la Sociedad Nuevo Arpegio, S.A. ha recibido transferencias de la Comunidad de Madrid para la financiación de los citados encargos.

A diferencia con los Mandatos de los Planes Prisma, la Encomienda del Plan Prisma 08-11 permite facturar un margen sobre el total de gastos incurridos como consecuencia directa de los encargos o mandatos (véase nota 19.2).

A 31.12.2017 se encuentran abiertas las siguientes actuaciones relacionadas con el Programa Prisma 08-11 Encomienda:

Nº DE ACTUACIÓN	CÓDIGO ACTUACIÓN	MUNICIPIO	ACTUACIÓN	IMPORTE OBRA EN CURSO A 31/12/17
30	0811.013.02	Aranjuez	Acondicionamiento del acceso Norte	1.716.582
96	0811.038.03	Cercedilla	Urbanización de las calles de Los Linares, Matalavieja y adyacentes	477.324
241	0811.085.01	Los Molinos	Proyecto de ejecución alcantarillado, recogida de pluviales, alumbrado público, soterramiento de líneas eléctricas y telefónicas	1.128.967
260	0811.092.03	Navalafuente	Construcción de Casita de Niños	125.909
441	0811.154.05	Valdemaqueda	Cubierta de frontón	390.968
454	0811.159.03	Valdetorres de Jarama	Rehabilitación de la Casa Consistorial	531.544
469	0811.166.02	Villaconejos	Mejora medioambiental y eliminación de barreras arquitectónicas del casco antiguo	370.343
471	0811.168.03	Villamanrique de Tajo	Acondicionamiento de planta primera en edificio existente para sala multiusos	154.127
483	0811.173.05	Villanueva del Pardillo	Ampliación de instalación deportiva (2ª modificación piscina cubierta Jesús Rollán)	333.613
490	0811.175.06	Villarejo de Salvanés	Asfaltado y Urbanización de Viales Públicos, 1ª fase	375.778
<b>A distribuir</b>				<b>5.605.155</b>

(Continúa)

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

## **2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

### **2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

Estas cuentas anuales de 2017 se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a. El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b. Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, y las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010 y adicionalmente la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad publicada en la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad para las empresas inmobiliarias. De acuerdo a la Disposición Transitoria Quinta del Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, con carácter general, las adaptaciones sectoriales y otras disposiciones de desarrollo en materia contable en vigor a la fecha de publicación de dicho Real Decreto seguirán aplicándose en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en el Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, disposiciones específicas y en el Plan General de Contabilidad.
- c. 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.
- d. El resto de la normativa contable española que resulta de aplicación.

### **2.2 Imagen fiel**

Las cuentas anuales adjuntas se han formulado a partir de los registros contables de OBRAS DE MADRID y se han preparado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y la modificación a éste incluidas en el Real Decreto 1159/2011, de 17 de septiembre y en el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por los Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2016 fueron aprobadas por el Accionista Único, el 3 de mayo de 2017.

### **2.3 Principios contables aplicados**

Los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

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

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

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

• Estimaciones contables relevantes e hipótesis

1. *PRISMA:*

La Sociedad Nuevo Arpegio, S.A. (Sociedad absorbida) y en adelante OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A (Sociedad absorbente), reconoce un saldo a cobrar con la Comunidad de Madrid por los costes que incurre y que considera necesarios para la gestión de la intermediación de los programas PRISMA que se desglosan en la nota 19.2.a1 de la memoria adjunta. La determinación de los costes y, en su caso, los márgenes asociados a dichos costes, a los que tiene derecho la Sociedad por el servicio de intermediación no se encuentra regulado con el suficiente detalle y por ello la Sociedad se ve obligada a realizar una estimación de los mismos. El importe reconocido se regularizará cuando se alcance un acuerdo definitivo a este respecto con la Comunidad de Madrid, accionista mayoritario de la Sociedad. En este sentido se halla pendiente de liquidación a la fecha actual la totalidad del importe reconocido a 31 de diciembre de 2017, por 39.663 miles de euros (37.191 miles de euros en 2016 en la Sociedad Nuevo Arpegio, S.A.). No obstante, durante el ejercicio 2017 y 2016, la Sociedad ha procedido a provisionar la totalidad del citado importe, sobre la base de los argumentos que se exponen en la nota 19.2.a de la memoria adjunta.

2. *Valoración de Existencias (Promociones Inmobiliarias):*

La urbanización de terrenos que realizaba la Sociedad Nuevo Arpegio, S.A. (Sociedad absorbida) y en adelante OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A (Sociedad absorbente), es un proceso que se extiende por varios años, por lo cual el reconocimiento de ingresos y costes de las parcelas vendidas antes de que finalice dicho proceso conlleva a la realización de estimaciones significativas que incluyen el coste total de las obras de urbanización, costes remanentes de finalización y asignación proporcional del coste a las parcelas vendidas.

Adicionalmente, la Sociedad deberá estimar anualmente el valor neto de realización de las parcelas aún no vendidas a los efectos de comparar dichos valores con el coste contabilizado. La Sociedad realiza la prueba de deterioro anual de sus existencias, a partir de las valoraciones realizadas por expertos independientes de reconocido prestigio. Para el cálculo del valor razonable de las existencias, se ha utilizado, principalmente, el método de valoración por descuentos de flujo de caja. Las hipótesis clave para determinar estos valores incluyen las tasas de crecimiento y de los precios de venta, tasas de descuento y rentabilidades esperadas de los inventarios.

Las estimaciones, incluyendo la metodología empleada, pueden tener un impacto significativo en los valores y en la pérdida por deterioro de valor (véanse notas 4.8 y 11).

3. *Valoración de Inversiones Inmobiliarias:*

La Sociedad realiza la prueba de deterioro anual de sus inversiones inmobiliarias. La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar sus correspondientes valores recuperables, a los efectos de evaluar su posible deterioro. Para determinar estos valores recuperables, la Sociedad encarga tasaciones a expertos independientes de reconocido prestigio en las que se estiman los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliarias, así como tasas de descuento apropiadas para calcular el valor actual de flujos de efectivo de estos activos (véase nota 8).

Las estimaciones, incluyendo la metodología empleada, pueden tener un impacto significativo en los valores y en la pérdida por deterioro de valor (Véase notas 8 y 17.2).

4. *Clientes asociados a consorcios urbanísticos:*

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.

5. *Litigios:*

La Sociedad ha realizado juicios y estimaciones en relación con la probabilidad de ocurrencia de riesgos susceptibles de originar el registro de provisiones, así como, en su caso, la cuantía de los mismos, registrando una provisión únicamente cuando el riesgo se considera probable, estimando en ese caso, el coste que le originaría dicha obligación: El cálculo de provisiones por litigios está sujeto a un elevado grado de juicio (véase notas 14 y 16).

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

**Cambios en las estimaciones:**

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2017, 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.

**2.5 Comparación de la información.**

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2017, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2016 aprobadas por el Accionista Único en fecha 03 de mayo de 2017.

Algunos importes correspondientes al ejercicio 2016 han sido reclasificados en las presentes cuentas anuales con el fin de hacerlas comparables con las del ejercicio actual y facilitar su comparación. Las reclasificaciones han sido las siguientes:

- Reclasificación de parte del saldo de "Clientes por prestaciones de servicios parte vinculadas" a "Clientes, por ventas y prestaciones de servicios" por importe de 489.839 euros, dado que se trata del importe a cobrar a la Fundación Escuela Cinematográfica y Audiovisuales entidad no vinculada.
- Reclasificación de la cuenta de "Anticipos a proveedores" del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" a "Existencias" por importe de 30.542 euros, dado que en las Cuentas Anuales del ejercicio 2016 no se desglosaba tal anticipo, en el epígrafe de Existencias.

Como consecuencia de la fusión descrita en la nota 1, los importes del ejercicio precedente que se presentan en las cuentas anuales no incluyen las partidas del activo y pasivo del balance y las partidas de pérdidas y ganancias de la sociedad absorbida, por lo que dicha información financiera no es comparable con el balance y cuentas de pérdidas y ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017. No obstante, y a efectos de mostrar para mayor claridad de información el efecto sobre la comparabilidad se detalla a continuación el balance de fusión de la sociedad absorbida al 31 de diciembre de 2016:

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

**Nuevo Arpegio, S.A.**

**Euros**

<b>Activo</b>	
<b>Activo no corriente</b>	<b>935.245</b>
Inmovilizado intangible (nota 6)	86.642
Inmovilizado material (nota 7)	688.559
Inversiones financieras a largo plazo (nota 10.1)	160.044
<b>Activo corriente</b>	<b>190.806.071</b>
Existencias (nota 11)	146.857.763
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	19.982.087
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	142.591
Inversiones financieras a corto plazo	97.680
Periodificaciones a corto plazo	38.382
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	23.687.568
	<b>191.741.316</b>
<b>Patrimonio Neto y Pasivo</b>	
<b>Patrimonio neto</b>	<b>76.945.877</b>
Fondos propios (nota 13)	76.945.877
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>3.092.651</b>
Provisiones a largo plazo (nota 16)	3.084.204
Deudas a largo plazo	2.136
Periodificaciones a largo plazo	6.311
<b>Pasivo corriente</b>	<b>111.702.788</b>
Provisiones a corto plazo (nota 16)	23.456.821
Deudas a corto plazo	226.741
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	62.457.197
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	25.562.029
	<b>191.741.316</b>

## **2.6 Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo 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.

## **2.7 Cambios en los criterios contables.**

No se han producido cambios.

## **2.8 Corrección de errores.**

No se han realizado correcciones.

## **2.9. Moneda funcional y de presentación**

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, por ser ésta la moneda funcional y de presentación del principal entorno económico en el que opera la Sociedad.

(Continúa)

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

### 3. Distribución de resultados

La distribución de los beneficios de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, aprobada por el Accionista Único el 03 de mayo de 2017 ha sido la siguiente:

	Euros
<b>Bases de reparto:</b>	
Beneficio del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016	1.624.333
<b>Distribución:</b>	
Reserva legal	162.433
A reservas voluntarias	1.461.900
	1.624.333

Con fecha 7 de junio de 2016, el Accionista Único de la Sociedad aprobó un reparto de dividendos de 23.000.000 de euros con cargo a reservas voluntarias de libre disposición que fue liquidado en efectivo.

La propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad del ejercicio 2017, formulado por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de los Accionistas, es la siguiente:

	Euros
<b>Bases de reparto:</b>	
(Pérdida) del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017	(23.417.377)
<b>Aplicación:</b>	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(23.417.377)

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, los importes de las reservas no distribuibles son como sigue:

	Euros	
	2017	2016
Reservas no distribuibles:		
Reserva legal (nota 13)	4.167.427	4.004.994
Reserva indisponible (nota 13)	446	446
	4.167.873	4.005.440

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es, a consecuencia del reparto, o no resulta ser inferior del capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa o indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que eses valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra de capital social, el beneficio se destinaría a la compensación de pérdidas.

A efectos de la libre distribución de reservas debe considerarse que el patrimonio neto de la Sociedad tras el reparto de las reservas no puede resultar inferior a la cifra del capital escriturado (véase nota 13).

(Continúa)





**OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.**  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
 31 de diciembre de 2017

#### **4. Normas de registro y valoración**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2017, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

##### **4.1 Capitalización de gastos financieros**

Los gastos financieros 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 Nuevo Plan General de Contabilidad.

##### **4.2 Inmovilizado intangible**

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.5.

La Sociedad evalúa para cada inmovilizado intangible adquirido si la vida útil es finita o indefinida. A estos efectos se entiende que un inmovilizado intangible tiene vida útil indefinida cuando no existe un límite previsible al periodo durante el cual va a generar entrada de flujos netos de efectivo.

La amortización de los inmovilizados intangibles con vidas útiles finitas se realiza distribuyendo el importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil mediante la aplicación de los siguientes criterios:

	<u>Método de amortización</u>	<u>Años de vida útil estimada</u>
Desarrollo	Lineal	5
Patentes y marcas	Lineal	5-10
Aplicaciones informáticas	Lineal	4

A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos, en caso de ser aplicable, su valor residual.

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización de los inmovilizados intangibles al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

##### *Propiedad Industrial*

La Sociedad registra en esta cuenta los importes satisfechos para la adquisición de la propiedad o el derecho de uso de las diferentes manifestaciones de la misma, o con los gastos incurridos con motivo del registro de la desarrollada por la empresa. La propiedad industrial se amortiza linealmente a lo largo de su vida útil que se ha estimado en 5 años.

##### *Aplicaciones informáticas*

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición de aplicaciones informáticas, incluyendo los gastos de desarrollo de páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 4 años.

##### **4.3 Inmovilizado material**

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.5.

**OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.**  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Método de amortización	Años de Vida Útil Estimada
Construcciones	Lineal	50
Otras instalaciones	Lineal	10-25
Mobiliario	Lineal	10
Equipos para procesos de información	Lineal	4
Otro inmovilizado material	Lineal	4-10

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

#### **4.4 Inversiones inmobiliarias**

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance recoge los valores de terrenos, edificios, construcciones y otro inmovilizado que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler.

Los inmuebles que se encuentran en construcción o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, se clasifican como inversiones inmobiliarias en curso hasta que estén terminados. Sin embargo, las obras de ampliación o mejoras sobre inversiones inmobiliarias, se clasifican como inversiones inmobiliarias.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.3, relativa al inmovilizado material.

#### **4.5 Deterioro de valor para activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias**

Al cierre de cada ejercicio, la Sociedad estima mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta, obtenido de tasaciones realizadas por expertos independientes, y el valor en uso.

El procedimiento implantado por la Sociedad para la realización de dicho Test es el siguiente:

- Los valores recuperables se calculan para cada unidad generadora de efectivo, considerando que se van a cumplir todas las prórrogas tácitas existentes en los contratos de arrendamiento. Los principales componentes para el cálculo del valor recuperable son la tasa de descuento y la previsión de inflación.
- Las proyecciones son preparadas sobre la base de la experiencia pasada y en función de las mejores estimaciones disponibles, siendo éstas consistentes con la información procedente del exterior.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias. Cuando una pérdida por deterioro revierte, el importe en libros del activo se incrementa con el límite del valor que tendría en el momento de la reversión de no haberse reconocido el deterioro. La reversión de la pérdida por deterioro de valor se registra con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias.

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

#### **4.6 Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y derechos inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Los Administradores consideran que todos los arrendamientos de la sociedad son de carácter operativo.

##### Contabilidad del arrendador

La Sociedad, ha cedido el derecho de uso de determinados activos (parte de un inmueble) bajo contrato de arrendamiento.

- Arrendamientos operativos

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo a la naturaleza de los mismos resultando de aplicación los principios contables que se desarrollan en el apartado (4.4) Inversiones inmobiliarias.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado.

Los costes iniciales directos del arrendamiento, se incluyen en el valor contable del activo arrendado y se reconocen como gasto a lo largo del plazo de arrendamiento mediante la aplicación de los mismos criterios que los utilizados en el reconocimiento de ingresos.

##### Contabilidad del arrendatario

La Sociedad tiene cedido el derecho de uso de determinados activos bajo contratos de arrendamiento.

- Arrendamientos operativos

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos, netas de los incentivos recibidos, se reconocen como gasto de forma lineal durante el plazo de arrendamiento excepto que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento.

#### **4.7 Instrumentos financieros**

##### *Clasificación y separación de instrumentos financieros:*

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

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en las diferentes categorías atendiendo a las características y a las intenciones de la Sociedad 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.

##### *Principios de compensación:*

Un activo financiero y un pasivo financiero son objeto de compensación sólo cuando la Sociedad 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.



*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

La Sociedad absorbida Nuevo Arpegio, S.A., compensó en el ejercicio 2016, los saldos deudores y acreedores que mantenía con la Comunidad de Madrid, en la parte correspondiente a las actuaciones del Plan PRISMA 06-07, Plan PRISMA 2008-2011 mandato y encomienda, que estaban totalmente finalizadas a 31 de diciembre de 2016 (ver Nota 19.2 (a.1)). La compensación entre el activo y pasivo tiene lugar cuando las obras están finalizadas y se procede a emitir certificación final y liquidación firmadas por el Director de Obra de la Sociedad Nuevo Arpegio, S.A. y acta de entrega de Obra al Ayuntamiento correspondiente dándose de baja el pasivo con la Comunidad de Madrid contra la cuenta de activo igualmente con la Comunidad de Madrid donde se han registrado los saldos por los trabajos realizados por los proveedores durante la ejecución de las actuaciones (véase nota 10.3).

#### 4.7.1 Activos financieros

##### *Préstamos, partidas a cobrar y fianzas:*

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.

No obstante los activos financieros que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en el corto plazo y el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

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

Las fianzas se registran por el importe entregado.

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.

La Sociedad 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.

Cuando se produce el deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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 la Sociedad ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

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.

#### 4.7.2 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluye el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. También se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que sean fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor. A estos efectos se incluyen las inversiones con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición.

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

#### 4.7.3 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.

No obstante los pasivos financieros que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en el corto plazo y el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

#### 4.7.4 Fianzas

Las fianzas recibidas como consecuencia de los contratos de arrendamiento operativo, se valoran siguiendo los criterios expuestos para los pasivos financieros. La diferencia entre el importe recibido y el valor razonable, se reconoce como un cobro anticipado que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de arrendamiento.

#### 4.7.5 Instrumentos de patrimonio

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

### **4.8 Existencias**

Este epígrafe del balance recoge los activos que la Sociedad:

- a) Mantiene para su venta en el curso ordinario de sus negocios.
- b) Tiene en proceso de construcción o desarrollo con dicha finalidad.
- c) Estima consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

Consecuentemente, se consideran "Existencias" los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria en el curso ordinario de los negocios de la Sociedad, y no para su apreciación o para su explotación en régimen de alquiler.

La Sociedad utiliza los siguientes criterios en la valoración de sus existencias:

- Los terrenos y solares adquiridos para su enajenación o para el desarrollo de promociones inmobiliarias figuran registrados a su precio de adquisición, que incluye aquellos gastos relacionados directamente con la compra de los mismos (gastos de registro, tasas, gastos de estudios y proyectos técnicos previos a la adquisición de parcelas, etc.).
- La Sociedad sigue el criterio de no activar, como mayor valor de los terrenos y solares, los gastos financieros devengados por los préstamos obtenidos para financiar la compra de los mismos durante el período comprendido entre la fecha de su adquisición y el momento en el que se obtiene la licencia de obras y se traspasan a "Promociones en curso".
- Como "Promociones en curso" se registran los costes a origen incurridos en las promociones en fase de ejecución. Dichos costes incluyen, para cada promoción, los importes correspondientes al precio de adquisición del solar, los costes de urbanización y construcción, así como aquellos otros costes directamente relacionados con la promoción (estudios y proyectos, licencias, etc.) y los gastos financieros devengados por la financiación específica obtenida durante el período de construcción.

Las "promociones en curso" de ciclo corto son todos aquellos costes acumulados de las promociones cuyo plazo de realización se estima no supere los 12 meses.

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

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 los gastos de las operaciones afectas a las obras en curso.

El coste de adquisición de los terrenos incluye el coste de las expropiaciones y otras adquisiciones efectuadas y los gastos directamente atribuibles a la adquisición, así como los gastos financieros según lo dispuesto en el apartado (4.1) Capitalización de gastos financieros.

Los gastos financieros 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 Nuevo Plan General de Contabilidad.

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

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

Las correcciones valorativas y reversiones por deterioro de valor de las existencias se reconocen como deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos de la cuenta pérdidas y ganancias.

La Sociedad procede a clasificar dentro del epígrafe de "Productos en curso de ciclo largo" aquellas promociones que se encuentran en una fase incipiente de urbanización y en el epígrafe "Productos terminados de ciclo corto" aquellas promociones que se encuentran sustancialmente terminadas, si bien se considera razonable que las existencias por la nueva estrategia de la Dirección se registren en el activo corriente (ver Nota 11).

#### **4.9. Permutas**

Se entiende que un elemento del activo se adquiere por permuta cuando se recibe a cambio de la entrega de activos no monetarios o de la combinación de éstos con activos monetarios.

En las permutas de carácter comercial, se valora el activo recibido por el valor razonable del activo entregado más las contrapartidas monetarias que se han entregado a cambio, salvo que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido y con el límite de este último. Las diferencias que pudieran surgir al dar de baja el elemento entregado a cambio, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del período en que surja la diferencia.

Se ha considerado una permuta de carácter comercial cuando:

- El riesgo, calendario e importe de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado; o
- El valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la Sociedad afectadas por la permuta se ve modificado como consecuencia de la permuta.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial o cuando no pueda obtenerse una estimación fiable del valor razonable de los elementos que intervienen en la operación, el activo inmobiliario recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite, cuando esté disponible, del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor.

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

Estos criterios se aplicarán igualmente a las permutas de suelo edificable a cambio de parcelas urbanizadas u otro activo inmobiliario, que se valoran por el valor razonable de los activos inmobiliarios a entregar en el futuro.

#### **4.10 Impuesto sobre Beneficios**

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

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

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

(i) Reconocimiento de pasivos por impuesto diferido

La Sociedad reconoce los pasivos por impuesto diferido en todos los casos, excepto que surjan del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal.

(ii) Reconocimiento de activos por impuesto diferido

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido, siempre que resulte probable que existan ganancias fiscales futuras suficientes para su compensación o cuando la legislación fiscal contemple la posibilidad de conversión futura de activos por impuesto diferido en un crédito exigible frente a la Administración Pública.

La Sociedad reconoce la conversión de un activo por impuesto diferido en una cuenta a cobrar frente a la Administración Pública, cuando es exigible según lo dispuesto en la legislación fiscal vigente. A estos efectos, se reconoce la baja del activo por impuesto diferido con cargo al gasto por impuesto sobre beneficios diferido y la cuenta a cobrar con abono al impuesto sobre beneficios corriente. De igual forma, la Sociedad reconoce el canje de un activo por impuesto diferido por valores de Deuda Pública, cuando se adquiere la titularidad de los mismos.

No obstante, los activos que surjan del reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal, no son objeto de reconocimiento.

Salvo prueba en contrario, no se considera probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras cuando se prevea que su recuperación futura se va a producir en un plazo superior a los diez años contados desde la fecha de cierre del ejercicio, al margen de cuál sea la naturaleza del activo por impuesto diferido o en el caso de tratarse de créditos derivados de deducciones y otras ventajas fiscales pendientes de aplicar fiscalmente por insuficiencia de cuota, cuando habiéndose producido la actividad u obtenido el rendimiento que origine el derecho a la deducción o bonificación, existan dudas razonables sobre el cumplimiento de los requisitos para hacerlas efectivas.

La Sociedad sólo reconoce los activos por impuestos diferidos derivado de pérdidas fiscales compensables, en la medida que sea probable que se vayan a obtener ganancias fiscales futuras que permitan compensarlos en un plazo no superior al establecido por la legislación fiscal aplicable, con el límite máximo de diez años, salvo prueba de que sea probable su recuperación en un plazo superior, cuando la legislación fiscal permita compensarlos en un plazo superior o no establezca límites temporales a su compensación.

Por el contrario se considera probable que la Sociedad dispone de ganancias fiscales suficientes para recuperar los activos por impuesto diferido, siempre que existan diferencias temporarias imponibles en cuantías suficiente, relacionadas con la misma autoridad fiscal y referidas al mismo sujeto pasivo, cuya reversión se espere en el mismo ejercicio fiscal en el que se prevea reviertan las diferencias temporarias deducibles o en ejercicios en los que una pérdida fiscal, surgida por una diferencia temporaria deducible, pueda ser compensada con ganancias anteriores o posteriores.



*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido que no han sido objeto de reconocimiento por exceder del plazo de recuperación de los diez años, a medida que el plazo de reversión futuro no excede de los diez años contados desde la fecha del cierre del ejercicio o cuando existan diferencias temporarias imponibles en cuantía suficiente.

Al objeto de determinar las ganancias fiscales futuras, la Sociedad tiene en cuenta las oportunidades de planificación fiscal, siempre que tenga intención de adoptarlas o es probable que las vaya a adoptar.

(iii) Valoración de activos y pasivos por impuesto diferido

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran por los tipos impositivos que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa y tipos que están vigentes o aprobados y pendientes de publicación y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivan de la forma en que la Sociedad espera recuperar los activos o liquidar los pasivos.

(iv) Compensación y clasificación

La Sociedad sólo compensa los activos y pasivos por impuesto sobre beneficios si existe un derecho legal a su compensación frente a las autoridades fiscales y tiene la intención de liquidar las cantidades que resulten por su importe neto o bien realizar los activos y liquidar los pasivos de forma simultánea.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se reconocen en balance como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

#### **4.11 Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Los ingresos asociados a la prestación de servicios se reconocen considerando el grado de realización de la prestación en la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos.

No obstante, la Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La Sociedad realiza principalmente tres actividades que le generan ingresos por venta y prestación de servicios:

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

Las ventas de parcelas reconocidas según los criterios expuestos, se les aplica como coste de venta la parte que proporcionalmente les corresponde sobre el total de los costes del proyecto. A estos efectos, la Sociedad registra como provisión los costes pendientes de incurrir para la terminación de obras en las parcelas vendidas (ver nota 16).

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



*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

- Los ingresos por arrendamiento de los inmuebles de su propiedad, registrados bajo Inversiones inmobiliarias. Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado. (Ver Nota 18.1.1)
- La facturación realizada por la Sociedad a la Comunidad de Madrid correspondiente a los gastos en los que incurre como consecuencia directa del Convenio Mandato PRISMA 06-07, la estimación de los ingresos correspondiente a los gastos en los que incurre como consecuencia directa del Convenio Mandato PRISMA 08-11, ambos ejecutados, así como la retribución por las encomiendas PRISMA (ver Nota 1 y 18 1) se incluyen dentro del apartado Otros ingresos de explotación. Por su parte, como se indica en la nota 1, los Planes Económico-Financieros a los que se hayan afectos los encargos de la Comunidad de Madrid que viene recibiendo la Sociedad absorbente OBRAS DE MADRID, no contemplan retribución alguna a favor de la Sociedad por los servicios de intermediación en la gestión de las actuaciones contempladas en los mismos (véase nota 19.2 (a.1)).
- Prestación de servicios de gestión administrativas a Consorcios, que se registrará el ingreso cuando se hayan devengados los servicios prestados. El importe de ingresos se registra dentro del apartado de importe neto de la cifra de negocios (ver Nota 18.1.1).

Identificación de las transacciones en Ingresos por venta de bienes y prestación de servicios

La Sociedad 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 contiene dos componentes, la venta del terreno y la urbanización del mismo. La Sociedad considera que por las características de los proyectos en los cuales las obras de urbanización duran varios años y su coste estimado varía significativamente en algunos casos y adicionalmente la dificultad para determinar el valor de venta de cada componente en el precio total acordado con el cliente, estos no se separan a los efectos del reconocimiento de ingresos.

Ingresos por ventas de bienes y prestación de servicios

Los ingresos por venta de bienes se reconocen cuando la Sociedad:

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

**4.12 Patrimonio neto**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

La Sociedad reconoce el coste esperado de las retribuciones

La Sociedad reconoce el coste esperado de las retribuciones a corto plazo en forma de permisos remunerados cuyos derechos se van acumulando, a medida que los empleados prestan los servicios que les otorgan el derecho a su percepción. Si los permisos no son acumulativos, el gasto se reconoce a medida que se producen los permisos.

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

#### **4.13 Provisiones y contingencias**

Los Administradores de la Sociedad, en la formulación de las cuentas anuales de ésta, diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad 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. Las cuentas anuales recogen, por tanto, todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como probables, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

Los importes reconocidos en el balance de situación corresponden a la mejor estimación a la fecha de cierre de los desembolsos necesarios para cancelar la obligación presente, una vez considerados los riesgos e incertidumbres relacionados con la provisión y, cuando resulte significativo, el efecto financiero producido por el descuento, siempre que se pueda determinar con fiabilidad los desembolsos que se van a efectuar en cada periodo.

El tipo de descuento se determina antes de impuestos, considerando el valor temporal del dinero, así como los riesgos específicos que no han sido considerados en los flujos futuros relacionados con la provisión en cada fecha de cierre.

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.

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

Los derechos de reembolso exigibles a terceros para liquidar la provisión se reconocen como un activo separado cuando no existen dudas sobre su cobro efectivo. El reembolso se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con la naturaleza del gasto, con el límite del importe de la provisión.

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

##### Provisiones para impuestos

El importe de las provisiones para impuestos corresponde al importe estimado de las deudas tributarias determinado siguiendo los criterios generales expuestos anteriormente. Las provisiones se dotan con cargo al impuesto sobre beneficios por la cuota del ejercicio, a gastos financieros por los intereses de demora y a otros resultados por la sanción. Los efectos de los cambios de estimación de las provisiones de ejercicios anteriores se reconocen en las partidas por su naturaleza, salvo que se trate de la corrección de un error.

##### Provisiones por contratos onerosos

El importe de las provisiones por contratos onerosos se determina en función del valor actual de los costes inevitables, que se calculan como el menor entre los costes a incurrir en relación con el contrato, netos de cualquier ingreso que se pudiera obtener y los costes de las compensaciones o sanciones relativas al incumplimiento.



*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

Provisiones para responsabilidades

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

Provisiones por terminación de obra

El importe de las provisiones para terminación de obras viene determinado por la mejor estimación de la Sociedad en relación con los costes pendientes de incurrir de las parcelas cuya venta ya ha sido reconocida como ingreso siguiendo los criterios establecidos en el epígrafe, siguiente, de Ingresos por venta de bienes y prestación de servicios.

**4.14 Indemnizaciones por despido**

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto del ejercicio en el que existe una expectativa válida, creada por la Sociedad frente a los terceros afectados. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

**4.15 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Los gastos derivados de las actividades medioambientales se reconocen como otros gastos de explotación en el ejercicio en el que se incurren. La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto significativo.

**4.16 Clasificación de activos y pasivos entre corrientes y no corrientes**

La Sociedad presenta el balance clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- a) Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- b) Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- c) Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre, aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales sean formuladas, o están afectos a la financiación de bienes o activos clasificados en el balance como "corrientes".

**OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.**  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

#### **4. 17 Transacciones entre empresas del grupo**

Las transacciones entre empresas del grupo, salvo aquellas relacionadas con actuaciones en nombre y por cuenta de la Comunidad de Madrid (ver Nota 1 y 18 (a)), se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.

#### **4.18 Combinaciones de negocios**

El coste de la combinación de negocios se determina en la fecha de adquisición por la suma de los valores razonables de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos, los instrumentos de patrimonio neto emitido y cualquier contraprestación contingente que dependa de hechos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones a cambio del control del negocio adquirido.

El coste de la combinación de negocios, excluye cualquier desembolso que no forma parte del intercambio por el negocio adquirido. Los costes relacionados con la adquisición se reconocen como gasto a medida que se incurrir.

Los costes de emisión de instrumentos de patrimonio y de pasivo, se reconocen siguiendo los criterios de valoración aplicables a estas transacciones.

La Sociedad reconoce en la fecha de adquisición los activos adquiridos y los pasivos asumidos por su valor razonable. Los pasivos asumidos incluyen los pasivos contingentes en la medida en que representen obligaciones presentes que surjan de sucesos pasados y su valor razonable pueda ser medido con fiabilidad. Asimismo, la Sociedad reconoce los activos por indemnización otorgados por el vendedor al mismo tiempo y siguiendo los mismos criterios de valoración de la partida objeto de indemnización del negocio adquirido, considerando en su caso el riesgo de insolvencia y cualquier limitación contractual sobre el importe indemnizado.

### **5. Combinaciones de negocios**

Tal y como se menciona en la nota 1, con fecha 7 de noviembre de 2017, con fecha 5 de septiembre de 2017, las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas de OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A y Nuevo Arpegio, S.A., celebradas con carácter de universal, adoptaron por unanimidad el acuerdo de aprobación de la fusión por absorción de OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A, (como sociedad absorbente) y Nuevo Arpegio, S.A, (como sociedad absorbida), traspasando en bloque el total de su patrimonio a la primera y quedando subrogada en todos sus derechos y obligaciones siendo la primera.

Asimismo, la fusión por absorción fue autorizada por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid mediante acuerdo adoptado el 5 de septiembre de 2017 y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 15 de septiembre de 2017, siendo elevada a público mediante escritura otorgada con fecha 7 de noviembre de 2017, quedando asimismo inscrita en el Registro Mercantil la citada escritura pública, el pasado mes de noviembre de 2017.

De conformidad con lo establecido en el artículo 36 de la LME, se han tomado como balances de fusión los cerrados a fecha 31 de diciembre de 2016 que sirvieron de base para formular las respectivas cuentas anuales de las sociedades del ejercicio 2016.

Los efectos contables de la fusión llevada a cabo han tenido lugar, con carácter retroactivo, a partir del 1 de enero de 2017, según lo establecido en Plan General de Contabilidad modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de Septiembre (Plan General de Contabilidad).

A efectos contables se fija como fecha a partir de la cual las operaciones de la Sociedad Absorbida han de considerarse realizadas por la Sociedad Absorbente, el día 1 de enero de 2017.

En la medida que ambas sociedades, dependientes de la misma Consejería de la Comunidad de Madrid, de Medio Ambiente, Administración local y Ordenación del Territorio, comparten un objeto social similar, que incluye promover, financiar y gestionar la construcción de toda clase de infraestructuras y los servicios que se puedan prestar en ellas, la fórmula de fusión por absorción elegida establecía como objetivos reestructurar y racionalizar las actividades coincidentes que hasta ahora desarrollaban ambas, evitando mantener dos estructuras diferentes para la consecución de objetivos complementarios.

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

A continuación se describen los importes reconocidos en la fecha a efectos contables de la fusión para cada clase de activos y pasivos de la sociedad absorbida, Nuevo Arpegio, S.A.:

<b>Nuevo Arpegio, S.A.</b>	<b>Euros</b>
<b>Activo</b>	
<hr/>	
<b>Activo no corriente</b>	<b>935.245</b>
Inmovilizado intangible (nota 6)	86.642
Inmovilizado material ( nota 7 )	688.559
Inversiones financieras a largo plazo	160.044
<b>Activo corriente</b>	<b>190.806.071</b>
Existencias (nota 11)	146.857.763
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	19.982.087
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	142.591
Inversiones financieras a corto plazo	97.680
Periodificaciones a corto plazo	38.382
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	<u>23.687.568</u>
	<u>191.741.316</u>
<b>Patrimonio Neto y Pasivo</b>	
<hr/>	
<b>Patrimonio neto</b>	<b>76.945.877</b>
Fondos propios (nota 13)	76.945.877
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>3.092.651</b>
Provisiones a largo plazo (nota 16)	3.084.204
Deudas a largo plazo	2.136
Periodificaciones a largo plazo	6.311
<b>Pasivo corriente</b>	<b>111.702.788</b>
Provisiones a corto plazo (nota 16)	23.456.821
Deudas a corto plazo	226.741
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	62.457.197
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	<u>25.562.029</u>
	<u>191.741.316</u>

Como consecuencia de la operación de fusión por absorción mencionada en la nota 1, se ha ampliado el capital social en la cuantía necesaria para atender al canje de participaciones como consecuencia de la fusión en 70.509.538 euros, mediante la creación de 1.728.599 nuevas acciones de 40,79 euros de valor nominal con una prima de emisión por acción de 3,60299169 euros, lo que supone un total de 6.228.128 euros (Véase nota 13).

La diferencia entre el Patrimonio neto de Nuevo Arpegio al 31 de diciembre de 2016 (76.945.877 euros) y la ampliación de Capital Social más la Prima de emisión (76.737.682 euros) aprobado en escritura pública el 7 de noviembre de 2017 se ha distribuido a los accionistas mediante talón bancario al 31 de diciembre de 2017 (208.195 euros). Dicha distribución fue aprobada en escritura pública del 7 de noviembre de 2017 (véase nota 13).

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

## 6. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2017 y 2016, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Altas por combinación de negocios (nota 5)	Saldo final
<b>Coste:</b>					
Desarrollo	-	-	-	45.324.644	45.324.644
Patentes licencias marcas y similares	488	-	-	34.274	34.762
Aplicaciones informáticas	21.146	9.997	-	1.155.360	1.186.503
	21.634	9.997	-	46.514.278	46.545.909
<b>Amortización:</b>					
Desarrollo	-	-	-	(45.324.644)	(45.324.644)
Patentes licencias marcas y similares	(488)	(1.353)	-	(28.579)	(30.420)
Aplicaciones informáticas	(21.146)	(49.439)	-	(1.074.413)	(1.144.998)
	(21.634)	(50.792)	-	(46.427.636)	(46.500.062)
<b>Inmovilizado Inmaterial Neto</b>	-	<b>(40.795)</b>	-	<b>86.642</b>	<b>45.847</b>

A 31 de diciembre de 2016, la totalidad del coste del inmovilizado intangible de la Sociedad, correspondiente a patentes, licencias, marcas y similares y aplicaciones informáticas por importes de 488 euros y 21.146 euros respectivamente, se hallaba totalmente amortizado. El gasto por amortización correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2016, ascendió a 65 euros.

- Desarrollo

Con fecha 17 de julio de 2002, la Sociedad Tres Cantos, S.A. firmó un Convenio de colaboración con la Comunidad de Madrid relativo al estudio y desarrollo de un sistema de información de suelo en la Comunidad de Madrid (Proyecto Geo-Madrid).

El citado Proyecto nació con la intención de por un lado y principalmente, dar un servicio público tanto a la Comunidad de Madrid como a los ciudadanos a través de la misma, y por otro lado dar servicio a Ayuntamientos, Empresas Privadas, Arquitectos y Registradores de la Propiedad, en materia de Inventario de Suelo, a través del pago de una tasa anual, o bien de pago por servicio. De tal manera que al finalizar la implantación base del Proyecto se desarrolló en esos términos.

Las inversiones correspondientes al proyecto base, realizado entre los años 2002 y 2006, ascendieron a 36,08 millones de Euros. Por otro lado, las inversiones en mantenimiento ejecutadas principalmente hasta 2008 ascendieron a 9,21 millones de Euros. El plazo de amortización de las inversiones estaba previsto en un periodo de cinco años desde su puesta en funcionamiento. La financiación del proyecto se llevó a cabo con fondos propios de Tres Cantos, S.A. y mediante subvenciones de la Comunidad de Madrid, aplicadas en el mismo periodo y proporción que la amortización del citado proyecto.

Tras la fusión en septiembre de 2009, entre las Sociedades Arpegio, S.A. y Tres Cantos, S.A., al Proyecto se le da otro enfoque diferente al pensado inicialmente. Dado que Geo-Madrid era un Proyecto de características diferentes al negocio principal de la Sociedad, Nuevo Arpegio S.A., se optó por traspasarlo a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, lo que hizo dudosa la rentabilidad económico-comercial del proyecto, en este sentido los Administradores estimaron los nuevos importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas procedentes y al cierre del ejercicio 2012, este proyecto quedó totalmente amortizado.

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

- Propiedad Industrial

La Sociedad registra en esta cuenta los importes satisfechos para la adquisición de la propiedad o el derecho de uso de las diferentes manifestaciones de la misma, o con los gastos incurridos con motivo del registro de la desarrollada por la empresa. La propiedad industrial se amortiza linealmente a lo largo de su vida útil que se ha estimado en 5 años.

- Aplicaciones Informáticas

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición de programas de ordenador. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando un método lineal durante un periodo de 4 años.

Bienes totalmente amortizados

El coste de los inmovilizados intangibles que se encuentran totalmente amortizados y que todavía están en uso al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	Euros	
	2017	2016
Desarrollo	45.324.644	45.324.644
Patentes licencias marcas y similares	22.277	19.147
Aplicaciones informáticas	1.147.505	959.606
	46.494.426	46.303.397

No existen elementos de inmovilizado intangible adquiridos a empresas del grupo, ni elementos de inmovilizado intangible fuera de territorio español. Asimismo, no existen gastos financieros activados dentro del inmovilizado intangible a cierre del ejercicio.

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

**7. Inmovilizado material**

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2017 y 2016, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

**Ejercicio 2017**

	Euros				
	<i>Saldo Inicial</i>	<i>Altas</i>	<i>Bajas</i>	<i>Altas por combinación de negocios (nota 5)</i>	<i>Saldo final</i>
<b>Coste:</b>					
Terrenos	753.809	-	-	2.258	756.067
Construcciones	87.609	-	-	1.222.367	1.309.976
Otras instalaciones	-	-	-	1.343.776	1.343.776
Mobiliario	79.160	50.020	-	1.157.855	1.287.035
Equipos para procesos de información	73.268	-	-	626.833	700.101
Otro inmovilizado	14.010	-	-	107.868	121.878
Inmovilizado en curso	108.526	-	-	-	108.526
	<b>1.116.382</b>	<b>50.020</b>	<b>-</b>	<b>4.460.957</b>	<b>5.627.359</b>
<b>Amortización:</b>					
Construcciones	(23.550)	(23.867)	-	(713.753)	(761.170)
Otras instalaciones	-	(51.128)	-	(1.209.167)	(1.260.295)
Mobiliario	(76.619)	(6.490)	-	(1.133.701)	(1.216.810)
Equipos para procesos de información	(68.938)	(11.412)	-	(608.885)	(689.235)
Otro inmovilizado	(13.287)	(1.150)	-	(106.892)	(121.329)
	<b>(182.394)</b>	<b>(94.047)</b>	<b>-</b>	<b>(3.772.398)</b>	<b>(4.048.839)</b>
<b>Deterioro:</b>					
Terrenos	-	-	-	-	-
Construcciones	-	-	-	-	-
<b>Inmovilizado Material Neto</b>	<b>933.988</b>	<b>(44.027)</b>	<b>-</b>	<b>688.559</b>	<b>1.578.520</b>



*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

## Ejercicio 2016

	Euros			
	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Saldo Final
<b>Coste:</b>				
Terrenos	753.809	-	-	753.809
Construcciones	87.609	-	-	87.609
Mobiliario	79.098	62	-	79.160
Equipos para procesos de información	75.039	1.871	(3.642)	73.268
Otro inmovilizado	14.679	-	(669)	14.010
Inmovilizado en curso	103.426	5.100	-	108.526
	<b>1.113.660</b>	<b>7.033</b>	<b>(4.311)</b>	<b>1.116.382</b>
<b>Amortización:</b>				
Construcciones	(21.797)	(1.752)	-	(23.549)
Mobiliario	(75.712)	(908)	-	(76.620)
Equipos para procesos de información	(70.897)	(1.683)	3.642	(68.938)
Otro inmovilizado	(13.121)	(243)	77	(13.287)
	<b>(181.527)</b>	<b>(4.586)</b>	<b>3.719</b>	<b>(182.394)</b>
<b>Deterioro:</b>				
Terrenos	-	-	-	-
Construcciones	-	-	-	-
<b>Inmovilizado Material Neto</b>	<b>932.133</b>	<b>2.447</b>	<b>(592)</b>	<b>933.988</b>

Este epígrafe del balance adjunto, recoge los terrenos, edificios, construcciones y otro inmovilizado de los inmuebles que se encuentran desocupados, sin ser explotados en régimen de alquiler debido a que no se encuentran en condiciones para ello, traspasándose a inversiones inmobiliarias en el momento en que comienzan a ser explotados. En concreto se recoge, entre otros, el coste del siguiente inmueble a 31 de diciembre de 2017 y 2016:

<b>Edificio "Goya 52"</b>		
<b>Metros cuadrados</b>	877,97	877,97
<b>Euros</b>		
Valor contable neto de amortización:	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Terrenos	753.809	753.809
Construcciones	62.308	64.060
Inmovilizado en curso	108.526	108.526
<b>Total</b>	<b>924.643</b>	<b>926.395</b>
Deterioro	-	-
<b>Total</b>	<b>924.643</b>	<b>926.395</b>

La Sociedad no tiene registradas correcciones valorativas por deterioro del inmueble de la calle Goya 52 de Madrid, ya que su valor recuperable, de acuerdo a tasaciones de experto independiente, resulta superior a su valor neto contable a 31 de diciembre de 2017 y 2016.

(Continúa)

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

Tras la fusión por absorción de la sociedad Nuevo Arpegio, S.A. mencionada en la nota 5, este epígrafe recoge adicionalmente un edificio situado en Capitán Haya, número 61, en Madrid, cuyo uso es destinado principalmente a la operativa de la Sociedad, siendo el coste del siguiente inmueble a 31 de diciembre de 2017 el siguiente:

	<b>Euros</b>
Valor contable neto de amortización:	
Terrenos	2.257
Construcciones	486.500
<b>Total</b>	<b>488.757</b>
Deterioro	-
<b>Total</b>	<b>488.757</b>

Durante el ejercicio 2016 se produjo la baja de un elemento de otro inmovilizado cuyo valor neto contable a fecha de baja ascendía a 592 euros, que generó una pérdida por dicho importe, registrada en el epígrafe "Resultados por enajenaciones y otros" de la cuenta de resultados del ejercicio 2016.

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle:

	Euros	
	Valor Contable (Bruto)	
	2017	2016
Construcciones	116.685	-
Mobiliario	1.177.834	72.826
Equipos para procesos de información	661.439	65.844
Elementos de Transporte	56.756	-
Otras instalaciones	998.187	-
Otro inmovilizado	64.280	12.257
<b>Total</b>	<b>3.075.181</b>	<b>150.927</b>

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que, en opinión de los Administradores, están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, en opinión de los Administradores, no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad no tenía elementos de su inmovilizado material sujetos a garantías ni compromisos de inversión en firme.



*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

### 8. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden principalmente con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler. La composición y el movimiento habido en las cuentas incluidas en este epígrafe de "inversiones inmobiliarias" han sido los siguientes:

#### Ejercicio 2017

	Euros				
	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo Final
<b>Coste:</b>					
Terrenos	33.561.888	-	-	-	33.561.888
Construcciones	61.251.657	-	-	-	61.251.657
Otras instalaciones	12.562.256	32.847	-	-	12.595.103
Mobiliario	641.161	-	-	-	641.161
Inmovilizado en curso	-	-	-	-	-
	108.016.962	32.847	-	-	108.049.809
<b>Amortización:</b>					
Construcciones	(17.283.409)	(1.225.034)	-	-	(18.508.443)
Otras instalaciones	(11.666.028)	(140.339)	-	-	(11.806.367)
Mobiliario	(641.161)	-	-	-	(641.161)
	(29.590.598)	(1.365.373)	-	-	(30.955.971)
<b>Deterioro:</b>					
Terrenos	-	-	-	-	-
Construcciones	(1.101.021)	-	-	-	(1.101.021)
Otras instalaciones	-	-	-	-	-
	(1.101.021)	-	-	-	(1.101.021)
<b>Inversiones Inmobiliarias Netas</b>	<b>77.325.343</b>	<b>(1.332.526)</b>	-	-	<b>75.992.817</b>

#### Ejercicio 2016

	Euros				
	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo Final
<b>Coste:</b>					
Terrenos	33.561.888	-	-	-	33.561.888
Construcciones	61.251.657	-	-	-	61.251.657
Otras instalaciones	12.105.297	9.701	(16.875)	464.133	12.562.256
Mobiliario	641.161	-	-	-	641.161
Inmovilizado en curso	464.133	-	-	(464.133)	-
	108.024.136	9.701	(16.875)	-	108.016.962
<b>Amortización:</b>					
Construcciones	(16.058.376)	(1.225.033)	-	-	(17.283.409)
Otras instalaciones	(11.572.714)	(93.314)	-	-	(11.666.028)
Mobiliario	(641.161)	-	-	-	(641.161)
	(28.272.251)	(1.318.347)	-	-	(29.590.598)
<b>Deterioro:</b>					
Terrenos	-	-	-	-	-
Construcciones	(1.101.021)	-	-	-	(1.101.021)
Otras instalaciones	-	-	-	-	-
	(1.101.021)	-	-	-	(1.101.021)
<b>Inversiones Inmobiliarias Netas</b>	<b>78.650.864</b>	<b>(1.308.646)</b>	<b>(16.875)</b>	-	<b>77.325.343</b>

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad realizó traspasos de inmovilizado en curso a otras instalaciones por importe de 464.133 euros, correspondientes a instalaciones de diversos edificios y naves del conjunto denominado "La Cantueña". Las bajas registradas en inversiones inmobiliarias durante 2016 correspondían a traspasos realizados a clientes.

Asimismo, como consecuencia del análisis efectuado sobre la valoración del conjunto de inmuebles denominado "La Cantueña" a 31 de diciembre de 2015, la Sociedad registró un deterioro en el epígrafe de inversiones inmobiliarias por importe de 1.101.021 euros, importe coincidente con el exceso de valor neto contable sobre el valor recuperable.

La Sociedad no ha registrado correcciones valorativas adicionales por deterioro de los inmuebles que comprenden sus inversiones inmobiliarias en 2017 y 2016, ya que sus valores recuperables, de acuerdo a tasaciones realizadas por experto independiente referidas a cierre de ejercicio, resultan superiores a los respectivos valores netos contables.

Los saldos del epígrafe de Inversiones Inmobiliarias al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, se corresponden, principalmente, con edificios destinados a su arrendamiento a Consejerías y Organismos Autónomos, dependientes de la Comunidad de Madrid (véase Nota 8).

En los ejercicios 2017 y 2016, el detalle de los ingresos y gastos, sin amortizaciones ni deterioros, generados por las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

	Euros	
	2017	2016
Ingresos por arrendamiento (Nota 18.1.1)	7.607.806	7.582.741
Ingresos por servicios diversos	89.578	78.604
	<b>7.697.384</b>	<b>7.661.345</b>
<b>Gastos de explotación</b>	<b>1.322.214</b>	<b>1.317.922</b>

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, la Sociedad tenía inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas que seguían en uso, conforme al siguiente detalle:

	Euros	
	Valor Contable (Bruto)	
	2017	2016
Mobiliario	641.160	641.160
Otras instalaciones	10.294.951	10.294.951
	<b>10.936.111</b>	<b>10.936.111</b>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad no tenía elementos de sus inversiones inmobiliarias sujetos a garantías.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que, en opinión de los administradores, están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, en opinión de los Administradores, no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

## 9. Arrendamientos

### Arrendamientos operativos – Arrendatario

La Sociedad tiene su sede en un edificio arrendado a terceros que ha supuesto un gasto en 2017 de 372.557 euros (236.896 euros en 2016) (véase nota 18.4). El contrato de arrendamiento correspondiente tenía un vencimiento inicial el 31 de julio de 2012, siendo renovado el 12 de julio de 2012, con efectos a 1 de agosto de 2012, habiéndose acordado su nuevo vencimiento hasta el 31 de julio de 2017. Dicho contrato contempla revisiones anuales de la renta en función de la variación del índice de precios al consumo de cada año. Con fecha 16 de noviembre de 2016, se firmó un anexo a dicho contrato, por el que se amplía la superficie alquilada, actualizándose el precio anual a 341.904 euros, con efectos desde enero de 2017, y estableciéndose su nuevo vencimiento hasta el 15 de noviembre de 2021.

Adicionalmente, la Sociedad absorbida “Nuevo Arpegio, S.A.” (Ver nota 1), a 31 de diciembre de 2016, tenía arrendado a terceros el inmueble donde se situaban sus oficinas en régimen de arrendamiento operativo.

Catalana Occidente arrendaba a la Sociedad Nuevo Arpegio, S.A. el local sito en la primera planta del Paseo de la Castellana, número 4, en Madrid. Este contrato tiene vigencia hasta el mes de octubre de 2015. El contrato fue renovado con fecha 1 noviembre de 2015 por un periodo de tres años, transcurrida la primera anualidad y con preaviso de 2 meses, se podrá cancelar el contrato sin penalización alguna. El contrato de arrendamiento operativo tenía fecha de vencimiento el 31 de octubre de 2018, no obstante, la finalización del contrato se produjo de forma anticipada el 31 de mayo de 2018, habiendo sido comunicada al arrendador con motivo del traslado de oficinas tras el proceso de fusión (Ver nota 1). Así mismo, el gasto por arrendamiento a 31 de diciembre de 2017 ascendió a 429.315 euros.

La Sociedad no ha registrado corrección valorativa al 31 de diciembre de 2017 en relación al coste de las mejoras (instalaciones, principalmente en propiedad arrendada) de las oficinas del Paseo de la Castellana, número cuatro de Madrid, cuyo contrato de arrendamiento operativo ha sido cancelado de común acuerdo entre las partes, al entender que la eventual corrección valorativa adicional no resulta significativa.

Asimismo, la Sociedad dispone de otros arrendamientos operativos menores relacionados con el alquiler de plazas de garaje, vehículos y otros.

Los compromisos de pago futuros por tramos de vencimiento y sin considerar futuras revisiones de rentas son los siguientes:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Euros	
	2017	2016
Menos de un año	544.838	341.904
Entre uno y cinco años	1.064.889	1.367.616
	<b>1.609.727</b>	<b>1.709.520</b>

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

**Arrendamientos operativos – Arrendador**

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad al cierre del ejercicio 2017 son los siguientes:

Edificio	Objeto	Arrendatario	Vencimiento Contrato
Aduana, 29	Alquiler edificio+ 121 plazas de garaje	CONSEJERÍA DE SANIDAD	Prórroga Anual
	11 plazas de garaje	CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ADCIÓN. LOCAL Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	Prórroga Anual
	29 plazas de garaje	CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, JUSTICIA, Y PORTAVOCÍA DEL GOBIERNO	Prórroga Anual
	22 plazas garaje	CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, EMPLEO Y HACIENDA	Prórroga Anual
Santa Catalina, 6	Alquiler edificio	CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, EMPLEO Y HACIENDA	Prórroga Anual
	Alquiler edificio	REGISTRO DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL	Prórroga Anual
Juan de Orduña, 3	Alquiler edificio	ACADEMIA DE LAS CIENCIAS Y LAS ARTES	Reconducción tácita anual
	Alquiler edificio	FUNDACIÓN DE LA ESCUELA CINEMATOGRAFÍA	01/01/2023
Alcalá, 31	Alquiler edificio Alquiler 1ª planta	CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO Y MEDIOS DE COMUNICACIÓN MADRID, CULTURA Y TURISMO, S.A.U.	Prórroga anual
Gral. Díaz Porlier, 35	Alquiler edificio	CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, EMPLEO Y HACIENDA	31/12/2024
Santa Hortensia, 30	Alquiler edificio	CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, JUVENTUD Y DEPORTE	Prórroga anual
Gran Vía,6-3º Planta	Alquiler edificio	CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, JUSTICIA Y PORTAVOCÍA DEL GOBIERNO	Prórroga Anual
Av. Cantueña, 2 (Fuenlabrada)	A-6	A-5 PROYECT, S.L.	Reconducción tácita
	A-2	ADIL SUMINISTROS, S.A.	31/03/2020
	C-3	ADIL SUMINISTROS, S.A.	31/07/2020
	C-1, C-2 y C-4	ADIL SUMINISTROS, S.A.	31/07/2020
	B-1	AMAR-GO PROYECT, S.L.	20/04/2023
	Oficina 0-5	ALCOR SEGURIDAD, S.L.	16/07/2018
	Oficina 1-4	BARBARA ALBARAN AGUILAR	Reconducción tácita
	A-8	BELARMINO ROMAN PELAEZ	Reconducción tácita
	Oficina 2-8	SIX VALVES, S.L.	Reconducción tácita
	Oficinas 2-1, 2-2, 2-3 y 2-4	ENTIDAD CONSERVACIÓN COBO CALLEJA	Reconducción tácita
	Oficinas B-2	LA CONDESA CONDE, S.L.	31/10/2018
	A-1	NADALUX INGENIEROS, S.L.U.	30/06/2018
	B-5	SERMAN KIDS, S.L.	31/07/2020
	A-11	RAUL FERNANDEZ CHICO	Reconducción tácita
	A-3	SISTEMBOR, S.L.	31/03/2020
	A-4	VEFLOGAR, S.L.	30/06/2018
	A-5	VEFLOGAR, S.L.	30/06/2018
	A-12	VEFLOGAR, S.L.	30/06/2018
	Oficina 1-3	VERONICA DE LA CALLE RAMIREZ	Reconducción tácita
	Oficina 2-6	COMMUNITY NEXT, S.L.	Reconducción tácita
	Oficina 2-5	COMMUNITY NEXT, S.L.	Reconducción tácita
	B-6	IMADESGHESTHIO, S.A.	30/11/2019
Oficina 1-1 y 1-2	IMADESGHESTHIO, S.A.	31/12/2019	
Oficina 1-6	BELMAR 96, S.L.	15/10/2018	
A-9	MARIA TERESA FERNÁNDEZ LÓPEZ FERNANDO GARRIDO DELAMO	Reconducción tácita	
B-3	LATIN ENTERPRICE ESPAÑA, S.L.	31/03/2018	

(Continúa)

**OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.**  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

Adicionalmente, la Sociedad absorbida "Nuevo Arpegio, S.A." (Ver nota 1), mantenía activos arrendados a terceros en régimen de arrendamiento operativo y que han sido incorporados a la Sociedad. La descripción de los contratos más relevantes es como sigue:

- La Sociedad arrendaba a la Asociación para la Investigación de Medios de Comunicación (AIMC), el local sito en la calle Capitán Haya, número 61, en Madrid. En el ejercicio 2012 se firmó una prórroga del contrato vencido el 31 de julio de 2012, ampliando el arrendamiento del mismo por un período de 3 años desde el 1 de agosto de 2012. Dicho contrato fue rescindido anticipadamente por el arrendatario con efecto el 31 de enero de 2016. Si bien durante el mes de diciembre de 2016 se firmaron nuevos contratos de arrendamientos de estas oficinas con algunos de los Consorcios Urbanísticos gestionados por la sociedad. La renta anual es de 18.096 euros, revisables de acuerdo con el IPC

Los Administradores de la sociedad estiman que estos contratos generalmente serán renovados en su mayoría llegado el vencimiento.

La práctica totalidad de los contratos relacionados anteriormente establecen una revisión anual de las rentas en función del índice de precios al consumo. Las cuotas a cobrar futuras derivadas de los contratos antes relacionados clasificados por tramos de vencimiento y sin considerar futuras revisiones, se detallan a continuación:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Euros	
	Valor Nominal	
	2017	2016
Menos de un año	7.613.238	7.562.939
Entre uno y cinco años	33.700.194	5.742.918
Más de cinco años	693.382	1.370.603
	<b>42.006.814</b>	<b>14.676.460</b>

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, la superficie total, en m<sup>2</sup> construidos, de los inmuebles propiedad de la Sociedad asciende a 65.185,35 y 64.725,43 m<sup>2</sup> respectivamente. Asimismo, la superficie alquilada a dicha fecha, en m<sup>2</sup> construidos, asciende a 60.844,97 m<sup>2</sup> y 62.008,46 m<sup>2</sup> respectivamente, correspondiente a los inmuebles incluidos en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias. La diferencia corresponde fundamentalmente en los edificios en curso de construcción o rehabilitación.

Con fecha 13 de febrero de 2013, la Sociedad llegó a un acuerdo con uno de sus arrendatarios, la Fundación de la Escuela de Cinematografía y del Audiovisual de la Comunidad de Madrid (Fundación de la ECAM), para proceder al cobro de la deuda pendiente que a 31 de diciembre de 2012 era de 1.945.923 euros. Se concedió un periodo de carencia de 3 años en el pago del arrendamiento del inmueble situado en la calle Juan de Orduña, 3, de Pozuelo de Alarcón (Madrid), periodo en el que la Fundación de la ECAM iría pagando fraccionadamente la deuda pendiente, que a 31 de diciembre de 2015 ascendía a 499.229 euros.

El saldo deudor pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2017 del contrato de arrendamiento mantenido con la Fundación de la ECAM, por el arrendamiento del inmueble situado en Juan de Orduña, 3 (Pozuelo de Alarcón), corresponde parte de la facturación del alquiler anual del ejercicio 2016, por importe de 293.755 euros. Para el abono de dicha deuda se firmó un acuerdo con fecha 18 de enero de 2017, por el que se establece un calendario de pagos hasta el año 2020, y se determina una nueva renta anual desde el 1 de enero de 2017 de 322.314 euros anuales.

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

### 10. Inversiones financieras y deudores comerciales

#### 10.1 Clasificación de los activos financieros por categorías y vencimientos.

La clasificación de los activos financieros por categorías y clases, al 31 de diciembre de 2017, es como sigue:

	Euros			
	Activos financieros a largo plazo (No corriente)		Activos financieros a corto plazo (Corriente)	
	2017	2016	2017	2016
Préstamos y partidas a cobrar				
Créditos a empresas del grupo y asociadas	-	-	-	15.000.000
Otros activos financieros a corto plazo	-	-	227.143	10.266
Depósitos/Fianzas	300.146	141.371	-	-
	<u>300.146</u>	<u>141.371</u>	<u>227.143</u>	<u>15.010.266</u>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				
Clientes por prestación de servicios	-	-	3.647.340	553.261
Clientes empresas del grupo y asociadas (nota 19)	-	-	52.455	1.212.880
Deudores varios con partes vinculadas (nota 19)	-	-	12.546.732	8.217.211
Deudores varios	-	-	1.295.981	-
Personal	-	-	78.812	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17.621.320</u>	<u>9.983.352</u>
<b>Total activos financieros</b>	<b><u>300.146</u></b>	<b><u>141.371</u></b>	<b><u>17.848.463</u></b>	<b><u>24.993.618</u></b>

Para los activos financieros registrados a coste o coste amortizado el valor contable no difiere significativamente del valor contable al 31 de diciembre de 2017.

La clasificación de los activos financieros por vencimiento al cierre del ejercicio 2017, es como sigue:

	Euros		
	2017		
	2017	Años posteriores	Total
Préstamos y partidas a cobrar			
Créditos a empresas del grupo y asociadas	-	-	-
Otros activos financieros a corto plazo	227.143	-	227.143
Depósitos/Fianzas	-	300.146	300.146
	<u>227.143</u>	<u>300.146</u>	<u>527.289</u>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar			
Clientes por prestación de servicios	3.647.340	-	3.647.340
Clientes empresas del grupo y asociadas (nota 19)	52.455	-	52.455
Deudores varios con partes vinculadas (nota 19)	12.546.732	-	12.546.732
Deudores varios	1.295.981	-	1.295.981
Personal	78.812	-	78.812
	<u>17.621.320</u>	<u>-</u>	<u>17.621.320</u>
<b>Total</b>	<b><u>17.848.463</u></b>	<b><u>300.146</u></b>	<b><u>18.148.609</u></b>

(Continúa)



*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

La clasificación de los activos financieros por vencimiento al cierre del ejercicio 2016, es como sigue:

	Euros		
	2016	Años posteriores	Total
Préstamos y partidas a cobrar			
Créditos a empresas del grupo y asociadas (nota 19)	15.000.000	-	15.000.000
Otros activos financieros a corto plazo	10.266	-	10.266
Depósitos/Fianzas	-	141.371	141.371
	<u>15.010.266</u>	<u>141.371</u>	<u>15.151.637</u>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar			
Clientes por prestación de servicios	553.261	-	553.261
Clientes empresas del grupo y asociadas (nota 19)	1.212.880	-	1.212.880
Deudores varios con partes vinculadas (nota 19)	8.217.211	-	8.217.211
Deudores varios	-	-	-
Personal	-	-	-
	<u>9.983.352</u>	<u>-</u>	<u>9.983.352</u>
<b>Total</b>	<b><u>24.993.618</u></b>	<b><u>141.371</u></b>	<b><u>25.134.989</u></b>

Para los activos financieros registrados a coste o coste amortizado el valor contable no difiere significativamente del valor contable al 31 de diciembre de 2016.

### **10.2 Inversiones financieras a largo plazo.**

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al cierre del ejercicio 2017 asciende a 300.146 euros (160.044 euros procedentes de la fusión por absorción de la sociedad Nuevo Arpegio, S.A. descrita en la nota 5, de los cuales 149.584 euros corresponden a fianzas por arrendamientos) y 141.371 euros en 2016. Dichos saldos se corresponden con las fianzas depositadas en diversos organismos.

### **10.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros**

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés.

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero de la Sociedad, que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración y por la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda, que proporciona directrices para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del excedente de liquidez.

#### *i. Riesgo de crédito*

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito en sectores de baja calidad crediticia, en lo referente a la actividad de arrendamiento de inmuebles de su propiedad. Los contratos de arrendamiento principalmente se efectúan, en buena medida, con entidades vinculadas a su Accionista mayoritario, que es la Comunidad de Madrid.

(Continúa)

**OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.**  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

En lo referente a la actividad de promoción inmobiliaria, la Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, en la que las ventas se realizan a clientes terceros, donde siguen políticas para asegurar que las ventas se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado, solicitándose comúnmente anticipos de un porcentaje del importe total de la venta al inicio de las operaciones.

Con respecto a la actividad de gestión con la Comunidad de Madrid a través del programa PRISMA (Mandatos y Encomiendas), así como de Encargos a través de Planes Económicos Financieros (PEF's), se mantienen saldos significativos con la Comunidad de Madrid (Accionista mayoritario de la Sociedad) por obras o servicios. Una parte de las obras y servicios, aún en curso, son objeto de compensación con el pasivo una vez estén finalizadas (Ver Nota 4.7). De igual forma se mantienen saldos correspondientes a la retribución de los trabajos realizados por la Sociedad Nuevo Arpegio, S.A. por el programa PRISMA 06-07, PRISMA 08-11 Mandato y Encomienda que fueron provisionados en el ejercicio 2016 (Ver Nota 19.2). En relación a los saldos por gestión de Consorcios la Sociedad realiza una revisión individualizada de la situación de solvencia y actividad de cada Consorcio (accionistas principalmente Comunidad de Madrid y Ayuntamientos correspondientes) registrando corrección valorativo por insolvencias de clientes (Ver Nota 10.3).

La corrección valorativa por insolvencias de clientes implica un elevado juicio por la Dirección. Se encuentran provisionados todos los deudores de dudoso cobro.

*ii. Riesgo de liquidez*

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez. El Departamento Financiero realiza mensualmente provisiones de tesorería en las que analiza los ingresos previstos y las obligaciones contraídas con proveedores, acreedores y entidades financieras.

La clasificación de los activos y pasivos financieros por plazos de vencimiento contractuales se muestra en las Notas 10.1 y 14.

*iii. Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable*

La Sociedad no posee activos remunerados importantes, los ingresos y flujos de efectivo de las actividades de explotación de la Sociedad son en su mayoría independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés.

El riesgo de tipo de interés se deriva de los préstamos contratados. La Sociedad tiene en cuenta el entorno económico actual para decidir si sus recursos ajenos los instrumenta con tipo de interés fijo o variable y del mismo modo considera las permutas de tipo de interés si benefician a la Sociedad. A 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad no presenta riesgo de tipo de interés, ya que no tiene formalizado contrato alguno de endeudamiento con entidades financieras.

**10.4 Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**

El detalle de las partidas incorporadas en este epígrafe es como sigue (en euros):

	Euros	
	2017	2016
Clientes por prestación de servicios	3.647.340	553.261
Clientes empresas del grupo y asociadas (nota 19)	52.455	1.212.880
Deudores varios con partes vinculadas (nota 19)	12.546.732	8.217.211
Deudores varios	1.295.981	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas (nota 17.1)	1.135.739	172.564
Personal	78.812	-
	<b>18.757.059</b>	<b>10.155.916</b>

(Continúa)

**OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.**  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

El detalle de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar es como sigue:

	Euros			
	2017		2016	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<b><u>Cientes por ventas y prestaciones de servicios</u></b>				
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	-	7.548.658	-	579.579
Cientes dudoso cobro	-	121.005	-	94.519
Correcciones valorativas	-	(4.022.323)	-	(120.837)
<b>Total</b>	-	<b>3.647.340</b>	-	<b>553.261</b>
<b><u>Cientes empresas del grupo y asociadas (Nota 19)</u></b>				
Cientes empresas vinculadas (Nota 19)				
Comunidad de Madrid – Alquileres-Otros	-	52.455	-	1.212.880
Deudores empresas vinculadas (Consortios)	-	5.545.477	-	-
Comunidad de Madrid deudora por encargos (PEF'S)	-	1.805.135	-	8.217.216
Comunidad de Madrid deudora (PRISMA)	-	7.946.065	-	-
Comunidad de Madrid deudora por servicios de intermediación(PRISMA)	-	39.662.847	-	-
Aportaciones Ayuntamientos (PRISMA)	-	1.030.645	-	-
Correcciones valorativas				
Cientes empresas vinculadas (Comunidad de Madrid – Alquileres)				
Deudores empresas vinculadas (Consortios)	-	(3.780.590)	-	-
Comunidad de Madrid deudora por servicios de intermediación(PRISMA)	-	(39.662.847)	-	-
<b>Total</b>	-	<b>12.599.187</b>	-	<b>9.430.096</b>
<b><u>Deudores varios</u></b>				
Deudores varios	-	1.882.958	-	586.977
Correcciones valorativas	-	(586.977)	-	(586.977)
<b>Total</b>	-	<b>1.295.981</b>	-	-
<b><u>Personal</u></b>				
Anticipos de remuneraciones	-	78.812	-	-
<b><u>Otros créditos con las administraciones públicas (nota 17.1)</u></b>				
	-	1.135.739	-	172.564
<b>Total</b>	-	<b>1.214.551</b>	-	<b>172.564</b>
<b>Total</b>	-	<b>18.757.059</b>	-	<b>10.155.921</b>

(Continúa)

**OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.**  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

El movimiento de la provisión por pérdidas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar a clientes y a otras partes vinculadas es el siguiente:

- **Ejercicio 2017**

	Euros
	2017
Saldo inicial	(707.814)
Incorporación por combinación de negocios (notas 1 y 5)	(44.847.126)
<i>Deudores empresas vinculadas (Consortios)</i>	(3.780.590)
<i>C.de Madrid deudora por servicios de intermediación (PRISMA)</i>	(37.191.536)
<i>Créditos comerciales incobrables</i>	(3.875.000)
Dotación	
Servicios de intermediación a la Comunidad de Madrid	(2.471.311)
Otros créditos comerciales incobrables	(26.487)
Saldo final	(48.052.738)

La Sociedad ha registrado una pérdida por créditos incobrables por 421.674 euros en 2017.

La dotación efectuada a la provisión por créditos incobrables en 2017, así como, la pérdida registrada por dichos créditos en el ejercicio, se halla incluida en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de 2017 "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales".

- **Ejercicio 2016**

	Euros
	2016
Saldo inicial	(645.003)
Dotación	(67.922)
Reversión	5.111
Saldo final	(707.814)

La Sociedad ha registrado pérdidas por créditos incobrables por 2.616 euros en 2016.

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

### 11. Existencias

Como consecuencia de la fusión por absorción de la sociedad Nuevo Arpegio, S.A. descrita en las notas 1 y 5, este epígrafe principalmente se compone de los terrenos y de las obras de urbanización, así como los gastos de las operaciones afectas a las obras en curso.

El detalle de las existencias, tal y como se detalla en el Anexo I, es el siguiente:

	Euros
	2017
Promociones en curso	
Terrenos	13.557.625
Urbanización	79.138.459
	92.696.084
Promociones terminadas	
Terrenos	63.772.383
Urbanización	40.573.642
	104.346.025
Correcciones valorativas por deterioro	(70.854.821)
Valor Neto Contable	126.187.288
Anticipos	206.183
	<b>126.393.471</b>

El coste bruto y la corrección valorativa de las existencias aportadas por la Sociedad Nuevo Arpegio, S.A. ascendían a 206.818.853 euros y 60.004.491 euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2016. Por otra parte, el saldo de los Anticipos a proveedores, procedente de la Sociedad Absorbida Nuevo Arpegio, S.A. ascendía a 43.401 euros (véase nota 5).

El movimiento correspondiente al coste de la valoración de las existencias, así como, el detalle del epígrafe "Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación" a 31 de diciembre de 2017 es como sigue:

	Euros
<b>Variación del coste de las existencias</b>	2017
<b>Saldo inicial</b>	-
Altas	
Incorporaciones por Combinación de negocios (nota 5)	206.818.853
Variación de la provisión por finalización de obras (nota 16 a)	5.894.744
Bajas	
Liquidaciones de terrenos expropiados (nota 16 c)	(83.401)
Variación del presupuesto de costes	(15.100.189)
Variación de costes activados en existencias en curso	(487.898)
<b>Saldo final</b>	<b>(197.042.109)</b>

El epígrafe de Variación de Existencias de productos terminados y en curso de la cuenta de pérdidas y ganancias de 2017 de 9.776.744 euros, se obtiene a partir de las altas por Variación de la provisión por finalización de obras y las bajas por Liquidaciones de terrenos expropiados, Variación del presupuesto de costes y Variaciones de costes activados en existencias en curso del ejercicio.

(Continúa)

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

A 31 de diciembre de 2017, los Administradores de la Sociedad han realizado dos cambios relevantes en la estimación de los presupuestos de costes y venta de los proyectos Parque San Martín y Meco Sus AE-1, que han incidido en la estimación de costes relativos a existencias ya vendidas en ejercicios anteriores (véase nota 16 a).

El detalle de las correcciones valorativas por deterioro de existencias reconocidas en la cuenta de pérdidas y ganancias es como sigue:

	Euros
	2017
<b>Saldo inicial</b>	-
Incorporaciones por Combinación de negocios (nota 5)	(60.004.492)
Variación deterioro del valor de las existencias en 2017	(10.850.329)
<b>Saldo final</b>	<b>(70.854.821)</b>

El importe correspondiente a la dotación de provisión por deterioro del valor de las existencias se ha registrado en el epígrafe "Deterioro de mercaderías, materias primas y otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias, junto con la Variación de las provisiones para otras operaciones comerciales (véase nota 16). El detalle del epígrafe anteriormente mencionado a 31 de diciembre de 2017, es como sigue:

	Euros
	2017
Variación de la provisión de costes por terminación de Obra (Ver nota 16 a)	(5.894.744)
Variación de la provisión de la provisión de terrenos (ver nota 16 c)	83.401
Variación deterioro del valor de las existencias en 2017	(10.850.329)
<b>Saldo final</b>	<b>(16.661.672)</b>

*Deterioro de existencias*

La Sociedad encarga anualmente valoraciones a expertos independientes para determinar los valores razonables de sus existencias al cierre del ejercicio. Las tasaciones a cargo de expertos independientes determinan el valor de mercado de las existencias en las condiciones actuales, siguiendo criterios de valoración y metodología que establece la Orden Ministerial ECO 805/2003 del 27 de marzo. En este sentido, y para la actualización del importe estimado de la correcciones valorativas al cierre del ejercicio 2017, los Administradores disponen de tasaciones recientes que tienen en cuenta, entre otros aspectos, las nuevas estrategias de gestión de suelo de la Sociedad y la recuperación de las inversiones por la vía de la posterior venta de las parcelas urbanizadas; los desarrollos aprobados para los diferentes planeamientos urbanísticos que afectan a la promociones que desarrolla la Sociedad, junto con el uso y edificabilidad de las diferentes parcelas contemplados en los mismos y los costes de urbanización pendientes de ejecución.

Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado los métodos residuales estático y dinámico (básicamente, para terrenos y solares y promociones en curso). Mediante el método residual dinámico, el valor residual del inmueble objeto de la valoración se obtiene de descontar los flujos de caja establecidos en función de la previsión de gastos e ingresos pendientes, teniendo en cuenta el período que debe transcurrir hasta la realización de dicho flujo, por el tipo de actualización fijado. Al resultado de dicho cálculo se suma el conjunto de ingresos de efectivo que se han considerado como ya realizados previamente a la fecha de la valoración, obteniendo así el valor total. Se utiliza como tipo de actualización aquél que represente la rentabilidad media anual del proyecto, sin tener en cuenta financiación ajena, que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Los periodos considerados en los desarrollos de las promociones en curso han sido estimados de acuerdo a las características de cada promoción, considerando los presupuestos de la Sociedad.

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

Este tipo de actualización se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción, teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria). Cuando en la determinación de los flujos de caja se tienen en cuenta la financiación ajena, la prima de riesgo antes mencionada se incrementa en función del porcentaje de dicha financiación (grado de apalancamiento) atribuida al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario.

Para el cálculo del valor razonable, se ha utilizado el método de valoración por comparación (para productos terminados). Los testigos de los precios de las promociones terminadas se han basado fundamentalmente en precios de oferta y, en algunos casos, en transacciones reales de productos similares.

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad ha registrado una dotación de deterioro de 10.850.329 euros como consecuencia de la diferencia entre el coste de las existencias y el valor de mercado.

Proceso de expropiación PAU Arroyo Culebro

La adquisición de los terrenos del PAU Arroyo Culebro se ha venido realizando por Nuevo Arpegio, S.A. por el sistema de expropiación establecido en el Plan de Actuación Urbanística Sur. El órgano actuante es la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, siendo la Sociedad Nuevo Arpegio, S.A. la beneficiaria.

En relación con los citados terrenos, la mayoría de los propietarios expropiados mostraron su disconformidad con la valoración efectuada por la Administración, iniciando las correspondientes reclamaciones que fueron resueltas por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa, que estableció el Justiprecio en 5,68 Euros/m<sup>2</sup> expropiado.

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

Dicho Tribunal dictó diversas sentencias durante 1998, revisando el precio fijado por el Jurado Provincial, de forma que el nuevo Justiprecio quedó establecido en 8,07 euros por metro cuadrado expropiado, lo que elevó el coste de adquisición previsto a 118.254.271 euros al 31 de diciembre de 2017 (118.292.043 euros al 31 de diciembre de 2016)

De dicho coste previsto, y hasta la fecha de cierre del ejercicio 2017 se han depositado o realizado pagos a cuenta de la expropiación por importe de 765.954 euros (792.979 euros al 31 de diciembre de 2016) correspondientes a las fincas pendientes de liquidación a diciembre de 2017. Además, hasta la citada fecha de cierre se han liquidado, de mutuo acuerdo con los expropiados o mediante convenios expropiatorios, fincas por importe de 115.334.190 euros (115.261.535 euros al 31 de diciembre de 2016). La Sociedad dedujo 1.019.550 euros al 31 de diciembre de 2016, por recuperación de costes de suelo de los años 2002, 2003, 2005, 2006, 2010, 2011 y 2012 por expropiaciones en base a las sentencias dictadas hasta la fecha. Por la cantidad restante, es decir, 2.154.127 euros (1.217.979 euros al 31 de diciembre de 2016), la Sociedad mantiene registrada la correspondiente provisión para responsabilidades, en concepto de principal, así como 2.536.425 euros en concepto de intereses, al 31 de diciembre de 2017, provisión esta última registrada esta última bajo Provisión para otras responsabilidades (no corriente). (Ver Nota 16 (c)).

El incremento del coste de adquisición del suelo el PAU Arroyo Culebro ha representado para la promoción una carga adicional que, en algunos de los Planes Parciales incluidos en su ámbito, resultaba poco probable que se pudiera repercutir en el precio de venta de las parcelas disponibles, representando, por tanto, una pérdida potencial para dichos planes parciales.

	Euros	
	2017	2016
Coste provisionado	118.254.271	118.292.043
Depósitos a cuenta/pagos a cuenta	(765.954)	(792.979)
Liquidaciones	(115.334.190)	(115.261.535)
Recuperaciones de coste de suelo	-	(1.019.550)
<b>Total</b>	<b>2.154.127</b>	<b>1.217.979</b>

Durante los ejercicios 2017 y 2016, la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros en existencias en curso.

(Continúa)

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

## 12. Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes

El detalle del epígrafe efectivo y otros activos líquidos equivalentes es como sigue:

	Euros	
	2017	2016
Caja y bancos	61.024.471	31.768.255
<b>Total</b>	<b>61.024.471</b>	<b>31.768.255</b>

El saldo a 31 de diciembre de 2017 incluye 42.742.813 euros (13.792.942 euros al 31 de diciembre de 2016) que fueron depositados por la Comunidad de Madrid en relación a los Convenios Mandato y Encomiendas del Programa PRISMA, procedentes de la Sociedad absorbida Nuevo Arpegio, S.A. y otros Encargos recibidos por OBRAS DE MADRID, a través de Planes Económico Financieros. Dichos fondos sólo están disponibles para la ejecución de los citados proyectos, en el marco establecido por los Convenios de Mandato, Encomiendas de gestión del programa PRISMA y los citados Encargos, a través de los Planes Económicos Financieros (ver Nota 19.2).

## 13. Patrimonio neto y fondos propios

### Capital social

Con fecha 9 de octubre de 2014 se acordó en Junta General Universal de la Sociedad realizar una ampliación de capital por importe de 2.748.227 euros mediante la elevación del valor nominal de todas las acciones que lo integran en 1,07 euros por acción, quedando fijado el nuevo valor nominal en 67,28 euros cada una, acciones que se encontraban totalmente suscritas y desembolsadas. Este aumento de capital se hizo mediante aportación no dineraria por parte del accionista único Comunidad de Madrid del inmueble ubicado en Avenida de la Cantueña 2, en Fuenlabrada.

Al cierre del ejercicio 2014, el capital social de la Sociedad ascendía a 172.804.374 euros representado por 2.568.436 acciones nominativas de 67,28 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 5 de febrero de 2015, se acordó en Junta General de Accionistas de la Sociedad realizar una reducción de capital por importe de 45.024.683 euros mediante la disminución del valor nominal de todas las acciones que lo integran en 17,53 euros por acción, quedando fijado el nuevo valor nominal en 49,75 euros cada una, acciones que se encontraban totalmente suscritas y desembolsadas. Esta disminución de capital se hizo mediante abono al Accionista Único Comunidad de Madrid, a través de transferencia bancaria.

Al cierre del ejercicio 2015 el capital social de la Sociedad ascendía a 127.779.691 euros, representado por 2.568.436 acciones nominativas de 49,75 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 29 de agosto de 2016, el Accionista Único acordó realizar una reducción de capital social por importe de 23.013.187 euros mediante la disminución del valor nominal de todas las acciones que lo integran en 8,96 euros por acción, quedando fijado el nuevo valor nominal en 40,79 euros cada una, acciones que se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas. Esta disminución de capital se hizo mediante abono al Accionista Único Comunidad de Madrid a través de transferencia bancaria. Por tanto, al cierre del ejercicio 2016, el capital social de la Sociedad ascendía a 104.766.504 euros representado por 2.568.436 acciones nominativas de 40,79 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2016 la Comunidad de Madrid poseía el 100% del capital de la Sociedad (véase Nota 1).

Como consecuencia de la operación de fusión por absorción mencionada en las notas 1 y 5 de Nuevo Arpegio, S.A. llevada a cabo en 2017, se ha ampliado el capital social en la cuantía necesaria para atender al canje de participaciones como consecuencia de la fusión en 70.509.538 euros, mediante la creación de 1.728.599 nuevas acciones de 40,79 euros de valor nominal con una prima de emisión por acción de 3,60299169 euros, lo que supone un total de 6.228.128 euros (véanse notas 1 y 5).





*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

La diferencia entre el Patrimonio neto de Nuevo Arpegio al 31.12.2016 (76.945.877 euros) y la ampliación de Capital Social más la Prima de emisión (76.737.682 euros) aprobado en escritura pública el 7 de noviembre de 2017 se ha distribuido a los accionistas mediante talón bancario al 31.12.2017 (208.195 euros). Dicha distribución fue aprobada en escritura pública del 7 de noviembre de 2017 (véase nota 5).

Al cierre del ejercicio 2017, el capital social de la Sociedad asciende a 175.276.058 euros representado por 4.297.035 acciones nominativas de 40,79 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Tras la ampliación, la participación en el capital social de la Sociedad queda dividida entre la Comunidad de Madrid con el 85,70% y el Organismo Autónomo Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, con el 14,30% restante, perdiendo así la Sociedad su condición de Sociedad Unipersonal (véase Nota 1).

#### **Reserva legal**

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 31 de diciembre de 2017 esta reserva, que presenta un saldo acreedor de 4.167.427 euros (4.004.994 euros al 31 de diciembre de 2016), no se encontraba completamente constituida.

#### **Reservas voluntarias**

Las reservas voluntarias a 31 de diciembre de 2017 y 2016, que ascienden a 5.086.181 euros y 3.624.281 euros, respectivamente, son de libre disposición, salvo por el importe que reduzca el patrimonio neto de la Sociedad por debajo del capital.

En fecha 7 de junio de 2016 el Accionista Único acordó repartir, con cargo a reservas voluntarias, un dividendo por importe de 23.000.000 euros, que se abonó a través de transferencia bancaria.

#### **Diferencias por re-denominación del capital en euros**

Con fecha 26 de abril de 2001 la Junta General Extraordinaria de accionistas acordó proceder a re-denominar la cifra del capital social de la Sociedad a euros mediante la aplicación del tipo de conversión fijado por el Reglamento 1º 2.866/98 de 31 de diciembre del Consejo de la Unión Europea, quedando fijado en 22.156.285,70 euros y representado por 368.657 acciones de 60,10 euros cada una.

Para ello, conforme a lo dispuesto en la Ley 46/1998 de 17 de diciembre sobre introducción del euro, la Sociedad acordó disminuir su capital social en 446 euros creando una reserva de carácter indisponible por el mismo importe (véase nota 3).

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

#### 14. Pasivos financieros

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clase al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	Euros			
	Pasivos financieros a largo plazo		Pasivos financieros a corto plazo	
	2017	2016	2017	2016
Débitos y partidas a pagar				
Deudas con partes vinculadas (Nota 19)				
Otras deudas con empresas del grupo y asociadas (PEF's)	-	-	42.114.701	19.556.030
Comunidad de Madrid acreedora PRISMA	8.288.581	-	12.122.272	-
Otros encargos	-	-	3.000.000	-
Otros pasivos financieros				
Fianzas y depósitos recibidos	139.937	122.798	32.424	3.338
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar				
Proveedores	-	-	3.038.650	1.084.475
Acreeedores varios	-	-	31.153	3.517
Personal	-	-	84.265	31.870
Anticipos de Clientes	-	-	20.000.000	-
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>8.428.518</b>	<b>122.798</b>	<b>80.423.465</b>	<b>20.679.230</b>

Para los pasivos financieros registrados a coste o coste amortizado, el valor contable no difiere significativamente del valor razonable al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos, al cierre del ejercicio 2017 es como sigue:

	Euros				
	2017				
	2017	2018	Años posteriores	Menos parte corriente	Total no corriente
Deudas					
Fianzas y depósitos recibidos	32.424	139.937		(32.424)	139.937
Deudas con empresas del grupo y asociadas		-			
Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 19.2)	42.114.701	-		(42.114.701)	
Comunidad de Madrid acreedora PRISMA	12.122.272	4.144.290	4.144.291	(12.122.272)	8.288.581
Otros encargos	3.000.000			(3.000.000)	
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar					
Proveedores	3.038.650	-		(3.038.650)	
Acreeedores varios	31.153	-		(31.153)	
Personal	84.265	-		(84.265)	
Anticipos de Clientes	20.000.000	-		(20.000.000)	
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>80.423.465</b>	<b>4.284.227</b>	<b>4.144.291</b>	<b>(80.423.465)</b>	<b>8.428.518</b>

(Continúa)

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos, al cierre del ejercicio 2016 es como sigue:

	Euros				
	2016				
	2016	2017	Años posteriores	Menos parte corriente	Total no corriente
Deudas					
Fianzas y depósitos recibidos	3.338	122.798		(3.338)	122.798
Deudas con empresas del grupo y asociadas					
Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 19.2)	19.556.030	-	-	(19.556.030)	-
Comunidad de Madrid acreedora PRISMA	-	-	-	-	-
Otros encargos	-	-	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar					
Proveedores	1.084.475	-	-	(1.084.475)	-
Acreedores varios	3.517	-	-	(3.517)	-
Personal	31.870	-	-	(31.870)	-
Anticipos de Clientes	-	-	-	-	-
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>20.679.230</b>	<b>122.798</b>	<b>-</b>	<b>(20.679.230)</b>	<b>122.798</b>

**Otros pasivos financieros a largo y corto plazo**

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 asciende 139.937 y 122.798 euros, respectivamente, correspondiendo íntegramente a fianzas recibidas a largo plazo. Deudas a corto plazo al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, por importes de 32.424 y 3.338 euros, respectivamente, corresponde asimismo a fianzas recibidas.

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad no ha formalizado ningún contrato de endeudamiento financiero.

**Anticipos de clientes**

Con fecha 7 de julio de 2005 Airina, S.L. (Airina) y la Sociedad Nuevo Arpegio, S.A. formalizaron un contrato de compraventa sobre treinta y cinco parcelas situadas en los términos municipales de Arganda del Rey, Morata de Tajuña y Perales de Tajuña. Parte del precio se pagó en efectivo y por el resto la Sociedad absorbida se comprometió en entregar terrenos que representaban un 26% de la edificabilidad lucrativa neta total. Dicha obligación de entrega se valoró contractualmente en 20 millones de euros, la cual se encuentra registrada en el epígrafe de Anticipos de clientes, habiéndose establecido el 18 de marzo de 2012, como fecha para terminar la urbanización de los terrenos.

Durante el ejercicio 2016, Nuevo Arpegio, S.A. recibió una demanda judicial interpuesta por Airina, reclamando el equivalente pecuniario de la prestación no dineraria asumida en el citado contrato, el cual asciende -según la demandante -a la cantidad de 72.547.319,18 euros, de los que 62.916.000 euros corresponden a principal, en concepto de valor de mercado de las parcelas finalistas urbanizadas, todo ello según el criterio del perito de la demandante y además 9.631.319,18 euros que se corresponden a intereses moratorias.



*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

El 24 de junio de 2016, Nuevo Arpegio, S.A. absorbida formuló Contestación a la demanda ante el mismo juzgado en la que solicitó la desestimación de la Demanda de Airina, y así mismo formuló Demanda Reconvencional contra dicha entidad.

En el conjunto de su posición procesal la Sociedad Nuevo Arpegio, S.A. pidió en síntesis, los siguientes pronunciamientos:

1. La desestimación de la Demanda de Airina por, entre otros motivos, aplicación de la doctrina jurisprudencial "rebus sic stantibus" por la alteración sobrevenida de la base económica del contrato de 7 de julio de 2005.
2. Ello habría de tener el efecto siguiente: (i) la modificación de dicho contrato en lo relativo a las cláusulas Segunda y Quinta, en el sentido de declarar que el precio aplazado, es decir la parte no dineraria del mismo, podrá ser abonada por la Sociedad en el segundo semestre del año 2021, sin que resulte exigible con anterioridad; y (ii) subsidiariamente, la resolución del contrato con devolución por cada parte de sus recíprocas prestaciones. De este modo Airina devolverá a la Sociedad la cantidad de 4.926.028 euros más IVA, que le fue abonada como parte dineraria del precio. Y la Sociedad restituirá a Airina la propiedad de las fincas sitas en Arganda del Rey, que fueron adquiridas en virtud del contrato.

Contra la citada Sentencia, la parte demandante podrá presentar los correspondientes recursos en tiempo y forma.

Alternativamente, en caso de acogimiento por el tribunal de la pretensión de cumplimiento planteada por Airina, la Sociedad basará su defensa en la valoración realizada por el perito contratado.

Adicionalmente, con fecha 4 de junio de 2018 el Juzgado de Primera Instancia ha dictado Sentencia indicando, en acto procesal de la Audiencia Previa, las siguientes conclusiones (véase nota 21):

- (i) Estimar parcialmente la demanda interpuesta por Airina frente a Obras de Madrid, condenando a ésta al pago de 15.266 miles de euros más intereses desde la fecha de interposición de la demanda, sin imponer las costas a ninguna de las partes; y
- (ii) Desestimar íntegramente la demanda reconvencional de Obras de Madrid frente a Airina, con imposición a la primera de las costas causadas.

A la espera de resolución judicial firme en relación a este contencioso, los Administradores de la Sociedad, basados en la opinión de sus abogados internos y el informe del perito contratado al efecto, consideran que la obligación máxima asociada a esta reclamación se encuentra adecuadamente cubierta por la provisión registrada a 31 de diciembre de 2017.

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

La disposición adicional segunda de la Ley 31/2014 de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, ha modificado la Disposición Adicional Tercera - "Deber de información" - de la citada Ley 15/2010, disponiendo que todas las sociedades mercantiles incluirán de forma expresa en la memoria de sus cuentas anuales su periodo medio de pago a proveedores. La Resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, tiene por objeto aclarar la información que las sociedades deben recoger en la memoria de las cuentas anuales a efectos del deber de información previsto en la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio. En este sentido el periodo medio de pago a proveedores en los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

**OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.**  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
 31 de diciembre de 2017

<b>Período medio de pago y pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance "PROMOCIÓN INMOBILIARIA DE SUELO "</b>	<b>2017</b>	<b>2016 (Nuevo Arpegio, S.A.)</b>
	<b>Días</b>	<b>Días</b>
Periodo medio de pago a proveedores	23	21
Ratio de las operaciones pagadas	23	23
Ratio de operaciones pendientes de pago	33	30
	<b>Importe (euros)</b>	<b>Importe (euros)</b>
Total pagos realizados	2.341.659	2.008.037
Total pagos pendientes	87.960	250.509

<b>Período medio de pago y pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance "PROGRAMA PRISMA"</b>	<b>2017</b>	<b>2016 (Nuevo Arpegio, S.A.)</b>
	<b>Días</b>	<b>Días</b>
Periodo medio de pago a proveedores	86	49
Ratio de las operaciones pagadas	86	49
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	38
	<b>Importe (euros)</b>	<b>Importe (euros)</b>
Total pagos realizados	2.543.435	7.628.306
Total pagos pendientes	-	26.410

<b>Periodo medio de pago por arrendamientos y encargos</b>	<b>2017</b>	<b>2016 (Obras de Madrid)</b>
	<b>Días</b>	<b>Días</b>
Periodo medio de pago a proveedores	26	28
Ratio de las operaciones pagadas	27	28
Ratio de operaciones pendientes de pago	18	32
	<b>Importe (euros)</b>	<b>Importe (euros)</b>
Total pagos realizados	9.587.936	9.083.827
Total pagos pendientes	819.998	517.574

Se entenderá por "Período medio de pago a proveedores" al plazo que transcurre desde la entrega de bienes o prestación de servicios a cargo del proveedor hasta el pago de la operación.

Dicho "Período medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

(Continúa)

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2017 y 2016 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días, ampliable a un máximo de 60 días mediante acuerdo entre las partes.

### 16. Provisiones a corto y largo plazo

El detalle de las provisiones es como sigue:

	Euros			
	2017		2016	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Provisiones para otras responsabilidades	4.690.552	2.378.931	-	881.242
Provisiones para otras operaciones comerciales	-	21.093.761	-	-
Total	<u>4.690.552</u>	<u>23.472.692</u>	<u>-</u>	<u>881.242</u>

El movimiento de las provisiones en 2017 es como sigue:

	Euros			
	Corriente		No Corriente	
	Provisiones para otras operaciones comerciales	Provisión para otras responsabilidades	Provisión para otras responsabilidades	Total
Saldo inicial	-	881.242	-	881.242
Incorporación por combinación de negocios (nota 5)	15.199.017	8.257.804	3.084.204	26.541.025
Dotaciones	6.017.944	1.055.161	61.536	7.134.641
(Aplicaciones por pagos)	-	(881.242)	(143.860)	(1.025.102)
Excesos de provisiones	(123.200)	(6.934.034)	(83.401)	(7.140.635)
Trasposos	-	-	1.772.073	1.772.073
Total	<u>21.093.761</u>	<u>2.378.931</u>	<u>4.690.552</u>	<u>28.163.244</u>

a) *Provisiones para otras operaciones comerciales corrientes*

La provisión para otras operaciones comerciales se corresponde fundamentalmente con costes pendientes de incurrir para la terminación de promociones, correspondientes a parcelas vendidas y cuyo ingreso ya fue reconocido (ver Nota 11).

El movimiento de la provisión durante el ejercicio 2017 es el siguiente:

	Euros					
	Saldo al 01 de enero de 2017	Incorporación por combinación de negocios	Dotaciones	(Excesos)	Trasposos	Saldo al 31 de diciembre de 2017
Total	<u>-</u>	<u>15.199.017</u>	<u>6.017.944</u>	<u>(123.200)</u>	<u>-</u>	<u>21.093.761</u>

El movimiento de la provisión para operaciones comerciales ha sido registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias en la línea de "Deterioro de mercaderías, materias primas y otros" registrándose trabajos pendientes de realizar.



*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

En el ejercicio 2014, Nuevo Arpegio, S.A. registró la venta de una parcela situada en MECO. Asociada a dicha venta existían trabajos pendientes de incurrir por importe de 7.950 miles de euros que igualmente fueron provisionados, dichos importes de provisiones se actualizaron ascendiendo en el ejercicio 2016 y 2015 a 9.099 miles de euros. La realización de dichos trabajos, y por tanto la venta, se encontraba condicionada por la modificación del planeamiento urbanístico del ámbito donde se ubica la promoción MECO SUS AE.1. Los Administradores de Nuevo Arpegio, S.A. estimaron que tal modificación se aprobaría definitivamente durante el ejercicio 2016 situación que se ha confirmado a finales de dicho año mediante la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 1 de Diciembre 2016 de la Orden 3127/2016, de 24 noviembre, del Consejero de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, que recoge la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual del Plan General de MECO por la Comisión de Urbanismo en reunión celebrada con la misma fecha 24 de noviembre de 2016. La aplicación de este nuevo Boletín se ha llevado a cabo durante el ejercicio 2017, surgiendo la obligación por parte de la Sociedad Nuevo Arpegio, S.A. a ampliar los trabajos pendientes de incurrir a 11.471 miles de euros. Este hecho ha supuesto una dotación a la provisión de 2.372 miles de euros en 2017.

En Enero 2018 el TSJM declaró nula la convocatoria de Pleno del Ayuntamiento de Meco celebrado en Julio 2016, en que fue adoptado el acuerdo de Aprobación Provisional de la Modificación Puntual nº 2 del Plan General con Ordenación Pormenorizada; el cual después había sido aprobado definitivamente por la Comunidad de Madrid mediante las Órdenes 3127/2016, de 24 de Noviembre, y 1731/2017, de 30 de Junio, de la Consejería competente. No obstante, al tratarse de un aspecto formal, los Administradores de la Sociedad consideran que la Modificación Puntual del citado Plan General de Meco podrá volver a ser de nuevo tramitada, confirmando así la razonabilidad de los presupuestos de costes estimados anteriormente citados.

En coherencia con lo anterior el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid ha acordado con fecha 17 de Julio de 2018, declarar de oficio la nulidad de las citadas órdenes, declarando la subsistencia de los actos firmes dictados en aplicación de la citada modificación.

Al cierre del ejercicio 2017, la Dirección de la Sociedad ha considerado realizar un cambio en la gestión del proyecto Parque San Martín, pasando de una gestión público-privada a una gestión exclusivamente pública. Este cambio adoptado, ha generado una obligación por la cual la Sociedad se obliga a realizar trabajos pendientes de incurrir en aquellas parcelas ya vendidas por valor de 3.421 miles de euros.

*b) Provisiones para otras responsabilidades (Corriente)*

*i) Contratista de Obras*

La Sociedad tenía registrada a 31 de diciembre de 2016, una provisión a corto plazo por importe de 881 miles de euros por una reclamación efectuada por un contratista a la Sociedad, reclamación que ha dado lugar a una sentencia condenatoria para OBRAS DE MADRID, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 71 de Madrid, el 29 de septiembre de 2016. De acuerdo a la opinión de los asesores legales externos sobre la evolución probable de este contencioso, OBRAS DE MADRID constituyó una provisión por el importe estimado a la responsabilidad. El gasto registrado por dicho importe fue registrado en el epígrafe de "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016.

A 31 de diciembre de 2017, se ha cancelado la provisión, depositando en el juzgado correspondiente el importe de 881 miles de euros del principal de la deuda reclamada y consignando, igualmente, el importe de los intereses reclamados por el demandante.

Finalmente, con fecha 22 de noviembre de 2017, el Contratista presentó recurso de casación a la sentencia dictada por el citado Juzgado.

El 22 de noviembre de 2017, el Juzgado de Primera Instancia número 71 de Madrid, dictó sentencia a favor de la Sociedad, reduciendo hasta un importe de 277 miles de euros el total de los intereses reclamados, importe ya consignado ante el citado Juzgado por la Sociedad.

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

El movimiento de la provisión durante el ejercicio 2017 ha sido el siguiente:

Euros				
	Saldo al 01 de enero de 2017	Dotaciones	(Aplicaciones)	Saldo al 31 de diciembre de 2017
Total	881.242	-	(881.242)	-

- ii) Provisiones para otras responsabilidades procedentes de la fusión por absorción de Nuevo Arpegio, S.A. (Corriente).

El movimiento de la provisión durante el ejercicio 2017 ha sido el siguiente:

Euros					
	Saldo al 01 de enero de 2017	Incorporación por combinación de negocios	Dotaciones	(Excesos de Provisión)	Saldo al 31 de diciembre de 2017
Total	-	8.257.804	1.055.161	(6.934.034)	2.378.931

La provisión para otras responsabilidades por importe de 8.258 miles de euros, procedente de la fusión por absorción de Nuevo Arpegio, S.A., corresponde a varios litigios en curso pendientes de resolución.

Dichos litigios se refieren en su mayor parte, a varias reclamaciones contractuales entre las partes, cuya resolución se encuentra pendiente

Otras responsabilidades

- c) *Provisión para otras responsabilidades (No corriente)*

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el saldo de la provisión para responsabilidades cubre el importe del principal más los intereses de las revisiones del justiprecio de las expropiaciones del Arroyo Culebro, incluidas en las resoluciones del Jurado Provincial de Expropiaciones, que han sido comunicadas desde el año 1993, así como del resto de fincas expropiadas de las que no existe resolución, todas ellas valoradas al precio establecido definitivamente por el Tribunal Superior de Justicia en sentencias dictadas desde 1998 (ver Nota 11).

El movimiento de la provisión durante el ejercicio 2017 es el siguiente:

	Saldo al 01 de enero de 2017	Incorporación por combinación de negocios (nota 5)	Dotaciones/ Reversiones	(Excesos)	(Bajas)	(Trasposos)	Saldo al 31 de diciembre de 2017
Promoción Arroyo Culebro							
Revisión justiprecio (Nota 11)	-	1.217.978	-	(83.401)	-	1.019.550	2.154.127
Intereses devengados y pendientes de pago de Justiprecio (Nota 11)	-	1.866.226	61.536	-	(143.860)	752.523	2.536.425
Total	-	3.084.204	61.536	(83.401)	(143.860)	1.772.073	4.690.552

(Continúa)



*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

d) *Pasivos contingentes*

La Sociedad tiene posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad presenta contingencias ligadas a reclamaciones de contratistas en obras relativas a encargos recibidos de la Comunidad de Madrid y otras operaciones, que ascienden 611.134 euros (113.237 euros en 2016). Estas contingencias han sido evaluadas por los abogados de la Sociedad como posibles, por lo que los Administradores no han considerado necesario dotar provisión alguna al cierre de 2017 y 2016.

**17. Administraciones Públicas y situación fiscal**

**17.1 *Saldos corrientes con las Administraciones Públicas***

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	Euros	
	Corriente	
	2017	2016
Impuesto sobre el Valor Añadido	822.419	-
Retenciones y Pagos a cuenta	313.320	172.564
<b>Total Administraciones Públicas deudoras(Nota 10.4)</b>	<b>1.135.739</b>	<b>172.564</b>
Impuesto sobre el Valor Añadido	43.805	170.360
Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas	292.006	25.914
Impuesto sobre Sociedades	-	73.030
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	95.478	20.409
<b>Total Administraciones Públicas acreedoras</b>	<b>431.289</b>	<b>289.713</b>

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

**17.2 Conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal**

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	2017	2016
Resultado contable antes de impuestos	(23.417.377)	2.198.077
Impuesto Sobre Sociedades:		
Activos por impuestos diferidos	558.911	-
Diferencias permanentes		
Provisión por deterioro de créditos incobrables por servicios de intermediación a la Comunidad de Madrid (nota 19.2)	2.471.311	-
Provisión para otras responsabilidades (no corrientes) (nota 16)	1.772.073	-
Excesos de provisión para riesgos y gastos (nota 16)	(6.934.034)	-
Otras reversiones de provisiones (nota 16)	1.055.161	-
Otros gastos no deducibles	168.560	225
	(1.466.929)	225
Diferencias temporarias:		
Reversión limitación deducibilidad amortización	(125.461)	(114.498)
Base imponible fiscal	(25.009.767)	2.083.804
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>(24.450.856)</b>	<b>2.083.804</b>

Las diferencias permanente del ejercicio 2017 corresponden a las variaciones de provisiones por deterioros las cuentas a cobrar con la Comunidad de Madrid por la retribución de los programas PRISMA por 2.471.311 euros, el deterioro de crédito derivado de Expropiaciones para la M-50 por 1.772.073 euros y la variación de diversas provisiones por responsabilidades por importe neto de (6.934.034 euros).

Las diferencias temporarias de 2017 y 2016 corresponden a la reversión de la limitación a la amortización contable del inmovilizado material, intangible y de las inversiones inmobiliarias correspondientes a los periodos impositivos iniciados en 2013 y 2014, diferencia temporaria que presenta un plazo de revisión de 10 años, comenzado en 2015.

Con efectos 1 de enero de 2015, la nueva Ley del Impuesto sobre Sociedades estableció que no resultarán deducibles las pérdidas por deterioro del inmovilizado material, inversiones inmobiliarias e inmovilizado intangible, incluido el fondo de comercio. Esta diferencia tendría la consideración de temporaria, al poder recuperarse a través de la revisión de la corrección valorativa por deterioro, amortización, venta o baja del activo inmobiliario.

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

**17.3 Conciliación entre resultado contable y el ingreso y/o gasto por Impuesto sobre Sociedades**

La conciliación entre el resultado contable y el ingreso por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	2017	2016
Resultado contable antes de impuestos	(23.417.377)	2.198.077
Diferencias permanentes	(1.466.929)	225
<b>Base contable del impuesto</b>	<b>(24.884.306)</b>	<b>2.198.302</b>
Cuota fiscal al 25%	-	549.575
Impuesto diferido (nota 16.5)	558.911	-
Ajuste impuesto ejercicios anteriores	-	(8.862)
Ajuste de tipo impositivo	-	33.031
<b>Gasto por Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>558.911</b>	<b>573.744</b>

La partida "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016 adjunta incluye un menor gasto por importe de 8.862 euros (330.116 euros en 2015) correspondientes a ajustes en las declaraciones definitivas del impuesto de sociedades de los ejercicios 2015 y 2014. Asimismo, en el ejercicio 2016 se produce un ajuste de tipo impositivo del 28% al 25% correspondiente al activo diferido registrado en 2015 asociado a la diferencia temporal surgida por el deterioro de las inversiones inmobiliarias.

**17.4 Desglose del ingreso y/o gasto por Impuesto sobre Sociedades**

El desglose del ingreso o (gasto) por Impuesto sobre Sociedades es el siguiente:

	Euros	
	2017	2016
Impuesto corriente	-	(520.951)
Impuesto diferido (nota 16.5)	(558.911)	(28.624)
Ajuste Impuesto ejercicios anteriores (nota 16.3)	-	8.862
Ajuste de tipo impositivo (nota 16.3)	-	(33.031)
<b>Total ingreso/gasto por impuesto</b>	<b>558.911</b>	<b>(573.744)</b>

**17.5 Activos por impuesto diferido registrados**

A 31 de diciembre de 2016 la Sociedad tiene registrado en el epígrafe "Activo por impuesto diferido" del balance un importe de 283.656 (322.964 euros a 31 de diciembre de 2015) como consecuencia de la diferencia temporal originada en los ejercicios 2014 y 2013 por la limitación a la deducibilidad fiscal de la amortización del 70% y que se irá revirtiendo en los ejercicios 2015 y siguientes con un plazo de 10 años, habiéndose revertido en 2016 y 2015 dos décimas partes de la diferencia temporal practicada en las anualidades 2014 y 2013 por la limitación a la amortización contable antes mencionada. Asimismo, este epígrafe se ha vio reducido en el ejercicio 2016 en 10.684 euros correspondientes a la amortización asociada al edificio de la calle Buen Suceso que fue vendido en el ejercicio 2015.

Adicionalmente, la Sociedad tenía registrado a 31 de diciembre de 2015 en este epígrafe 308.286 euros correspondientes a la diferencia temporal originada en el ejercicio 2015 como consecuencia del registro de un deterioro de inversiones inmobiliarias de 1.101.021 euros que tiene la consideración de no deducible según lo establecido en el art. 13.2 Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. En el ejercicio 2016, se produjo una disminución del activo por impuesto diferido asociado a dicha diferencia temporal por el ajuste de tipo impositivo (del 28% al 25%), lo que supone un ajuste de 33.031 euros. Los orígenes de los activos por impuestos diferidos registrados en ambos ejercicios son:

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

	Euros	
	2017	2016
<b>Saldo al inicio del ejercicio</b>	<b>558.911</b>	<b>631.250</b>
Reversión limitación deducibilidad amortización	-	(28.624)
Deterioro no deducible	-	-
Ajuste activos diferidos ejercicios anteriores	-	(10.684)
Ajuste tipo impositivo	-	(33.031)
Regularización del activo por impuesto diferido	(558.911)	
<b>Total Activos Diferidos</b>	<b>-</b>	<b>558.911</b>

Los Administradores de la Sociedad han regularizado la totalidad del activo por impuesto diferido registrado al cierre del 2016, al considerar que la valoración probable en los resultados fiscales futuros no permitirá compensar tales créditos fiscales

A 31 de diciembre de 2017, el importe acumulado de las diferencias temporarias no registradas como activos por impuestos diferidos ascienden a un importe acumulado de 878.227 euros y corresponden a limitaciones a la deducibilidad del gasto por amortización

En cuanto al régimen fiscal aplicable, se ha optado por la aplicación a la operación de fusión, el régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea recogido en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

De conformidad con lo anterior, dentro del plazo de los tres meses siguientes a la fecha de inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública, siendo ésta el 28 de noviembre de 2017, se ha comunicado a la Administración tributaria competente la realización de la operación y la aplicación del régimen fiscal especial del Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

De acuerdo con el Art. 84 de la nueva LIS (anterior Art. 90 del TRLIS), cuando las operaciones determinen una sucesión a título universal, la compañía absorbente se subroga en los derechos y obligaciones tributarias de la entidad transmitente, asumiendo la entidad adquirente el cumplimiento de los requisitos necesarios para continuar en el goce de los beneficios fiscales o consolidar los disfrutados por la entidad transmitente.

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre Sociedades, si en virtud de las normas aplicables para la determinación de la base imponible ésta resultase negativa, su importe podrá ser compensado a partir del 1 de enero de 2015 en los periodos impositivos posteriores sin límite temporal. La compensación se realizará al tiempo de formular la declaración del Impuesto sobre Sociedades, sin perjuicio de las facultades de comprobación que correspondan a las autoridades fiscales.

La Sociedad dispone de deducciones pendiente de aplicar de acuerdo con el detalle siguiente, procedentes de Nuevo Arpegio, S.A.

	Donaciones a entidades sin ánimo de lucro (Ley 49/2002)	Compensables hasta	Gastos de formación	Compensables hasta
	Euros	Años	Euros	Años
2007	328.477	2017	-	-
2008	401.335	2018	946	2018
2009	312.941	2019	885	2019
2010	455.000	2020	122	2020
2011	410.142	2021	-	-
2015	210.000	2025	-	-
	<b>2.117.895</b>		<b>1.953</b>	

(Continúa)

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

Adicionalmente, conforme a las declaraciones del Impuesto sobre Sociedades presentadas por Tres Cantos, S.A., una de las sociedades fusionadas en ejercicios anteriores por Nuevo Arpegio, S.A., la sociedad dispone de otros créditos fiscales no registrados en sus estados financieros, correspondientes a bases imponibles negativas, deducciones por doble imposición y por deducciones por I+D+I, según el siguiente detalle:

La Sociedad no ha registrado crédito fiscal por el importe de las deducciones pendientes de aplicar, procedente de Nuevo Arpegio, S.A, al considerar que la evolución previsible de los resultados fiscales futuros no permite su reconocimiento contable al 31 de diciembre de 2017.

1. Bases Imponibles negativas pendiente de aplicar

Conforme a las declaraciones del Impuesto sobre Sociedades presentadas, por Nuevo Arpegio, S.A, la Sociedad dispone de las siguientes bases imponibles negativas a compensar contra eventuales beneficios fiscales futuros:

Con fecha de inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública relacionada con la fusión detallada en la nota 1, siendo ésta el 28 de noviembre de 2017, se ha comunicado a la Administración tributaria competente la realización de la operación y la aplicación del régimen fiscal especial del Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. De acuerdo con el Art. 84 de la nueva LIS (anterior Art. 90 del TRLIS), cuando las operaciones determinen una sucesión a título universal, la compañía absorbente se subroga en los derechos y obligaciones tributarias de la entidad transmitente, asumiendo la entidad adquirente el cumplimiento de los requisitos necesarios para continuar en el goce de los beneficios fiscales o consolidar los disfrutados por la entidad transmitente.

Euros						
Procedentes de ejercicios anteriores a la fusión por absorción de Nuevo Arpegio, S.A.					Ejercicio 2017	
Año de Origen	Procedentes de Nuevo Arpegio, S.A.			Procedentes de Obras de Madrid	Obras de Madrid (Ejercicio 2017)	Importe Total Pendiente
	Importe Tres Cantos	Importe Arpegio	Importe Nuevo Arpegio, S.A.	Obras de Madrid	Obras de Madrid	
2008	3.470.184	-	-	-	-	3.470.184
2009	3.196.177	6.582.424	-	-	-	9.778.601
2011	-	-	1.002.716	-	-	1.002.716
2015	-	-	95.776.031	-	-	95.776.031
2016	-	-	5.099.899	-	-	5.099.899
2017 (estimada)	-	-	-	-	24.450.856	24.450.856
<b>Total</b>	<b>6.666.361</b>	<b>6.582.424</b>	<b>101.878.646</b>	<b>-</b>	<b>24.450.856</b>	<b>139.578.287</b>

El crédito fiscal cuantificado asciende a 34.894.572 euros al 31 de diciembre de 2017

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad no tiene registrado crédito fiscal por las pérdidas fiscales compensables de Nuevo Arpegio, S.A. al considerar que la evolución previsible de los resultados fiscales futuros no permite su reconocimiento contable.

El Real Decreto 12/2012, de 30 de marzo, introdujo varias modificaciones relativas al Impuesto sobre Sociedades de aplicación a partir del ejercicio 2012. Entre las diversas medidas adoptadas, se incluía la limitación de la deducibilidad de gastos financieros. De acuerdo con dicho Real Decreto, no serán deducibles los gastos financieros netos que excedan del 30% del beneficio operativo del ejercicio, estableciéndose un límite mínimo de 1 millón de euros y un plazo de 18 años para la deducción del importe de los gastos financieros netos no deducidos.

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

La Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, que sustituye a la anterior normativa reguladora de este impuesto (texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo), en vigor desde 1 de enero de 2015 y aplicable para los ejercicios iniciados a partir de dicha fecha, no fija ningún límite temporal para la deducción de los gastos financieros no deducidos.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, con efectos para los periodos impositivos que se inicien dentro de los años 2014 y 2013, se introduce una limitación del 70% a la deducibilidad de la amortización del inmovilizado material, intangible y de las inversiones inmobiliarias. A este respecto se introduce, asimismo, que la amortización contable que no resulte fiscalmente deducible, se deducirá de forma lineal durante un plazo de 10 años u opcionalmente, durante la vida útil del elemento patrimonial, a partir del primer periodo impositivo que se inicie dentro del año 2015. En lo que respecta a la compensación de bases imponibles negativas se elimina, igualmente, el plazo de 18 años existente en la actualidad para su compensación, que pasa a ser ilimitada en el tiempo.

Durante el período iniciado en 2016, empresas con importe neto de la cifra de negocios igual o superior a 20 millones pero inferior a 60 millones de euros en los doce meses anteriores podrán compensar las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores hasta el límite del 60% de su base imponible previa, siendo el límite de compensación del 25% para aquellas empresas cuyo importe neto de la cifra de negocios supere los 60 millones de euros. Para los iniciados a partir de 2017 dicho límite se eleva al 70%.

Los gastos financieros netos serán deducibles con el límite del 30% del beneficio operativo del ejercicio. Serán deducibles todos los gastos financieros netos del período impositivo por importe de 1 millón de euros. Si el período impositivo de Sociedad tuviese una duración inferior al año, será resultado de multiplicar 1 millón de euros por la proporción existente entre la duración del período impositivo respecto al año.

Los gastos financieros netos que no hayan sido objeto de deducción podrán deducirse en los períodos impositivos siguientes, conjuntamente con los del período impositivo correspondiente, y con el límite anteriormente mencionado.

En cuanto al tipo de gravamen, es del 25% en ambos ejercicios.

2. Deducciones por I+D+I pendiente de aplicar (Procedentes de Nuevo Arpegio, S.A.)

Año de Origen	Importe	Euros		Compensables hasta
		Aplicaciones del ejercicio	Importe Pendiente	
2003	1.749.454	-	1.749.454	2018
2004	7.883.226	-	7.883.226	2019
2005	2.733.942	-	2.733.942	2020
2006	1.351.318	-	1.351.318	2021
2007	154.721	-	154.721	2022
2008	956	-	956	2023
2009	885	-	885	2024
2010	122	-	122	2025
<b>Total</b>	<b>13.874.624</b>	<b>-</b>	<b>13.874.624</b>	

El crédito fiscal cuantificado asciende a 13.874.624 euros al 31 de diciembre de 2017.

Los Administradores de la Sociedad no han registrado crédito fiscal al 31 de diciembre de 2017, al concluir que la evolución previsible de los resultados fiscales futuros, no permite su reconocimiento contable.

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

**17.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2017 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2013 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2014 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

— Actuaciones inspectoras de carácter parcial relativas al Impuesto Sobre Sociedades

Durante el ejercicio 2017 la Agencia Tributaria llevó a cabo actuaciones inspectoras de carácter parcial, relativas a la declaración del Impuesto Sobre Sociedades correspondientes al ejercicio 2015 de Nuevo Arpegio, S. A.

El alcance de las citadas actuaciones inspectoras se limitaba a la comprobación del Impuesto sobre Sociedades de dicho ejercicio, en cuanto a la cifra de deterioro de existencias declarada en la casilla 264 del modelo 200 del Impuesto sobre Sociedades, cuyo importe fue de 54.325.390 euros. Con el fin de acreditar la correcta contabilización y deducibilidad fiscal de la cifra declarada, durante el curso de las mismas la Sociedad fue requerida para aportar, entre otros documentos, los libros contables y los informes de tasaciones de empresas independientes que habían servido de base para el cálculo del citado importe.

Con fecha 14 de septiembre de 2017, se firmó Acta de Conformidad en la que la Agencia Tributaria reconoce correcta la declaración presentada, no realizando ajuste alguno a la Base Imponible declarada por la Sociedad.

**17.7 Tratamiento dado por la Sociedad al IVA repercutido y al IVA soportado en la adquisición de bienes y servicios destinados a la realización de la actividad de arrendamiento de inmuebles a la Comunidad de Madrid**

Con fecha 11 de julio de 2016, OBRAS DE MADRID, formuló Consulta Vinculante a la Dirección General de Tributos, a raíz de la nueva redacción dada al artículo 7. 8º de la Ley del IVA, introducida por la Ley 28/2014, en vigor a partir del 1 de enero de 2015.

El artículo 7 de la Ley del IVA recoge una serie de supuestos de operación que no quedarán sujetas al Impuesto. Concretamente, el apartado 8º determina que no quedarán sujetos al IVA "los servicios prestados por cualesquiera entes, organismos o entidades del sector público, en los términos que se refiere el artículo 3.1 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público a favor de las Administraciones Públicas de la que dependan o de otra íntegramente dependiente de estas cuando dichas Administraciones Públicas ostenten la titularidad íntegra de los mismos".

En este sentido, como la Comunidad de Madrid es el Accionista Único de OBRAS DE MADRID, sociedad que realiza, entre otras actividades, la explotación en régimen de arrendamiento de bienes de su propiedad a la Comunidad de Madrid, repercutiendo las cuotas de IVA correspondiente a estos servicios de arrendamiento, la Sociedad ha planteado en su Consulta Vinculante que, de acuerdo con el apartado 8º del artículo 7 de la Ley del IVA, los servicios prestados a la Comunidad de Madrid a partir del 1 de enero de 2015, correspondientes al arrendamiento de bienes inmuebles, no están sujetos al IVA.

Por su parte, OBRAS DE MADRID ha venido deduciendo las cuotas del IVA soportadas en la adquisición de bienes y servicios destinados a la realización de la citada actividad de explotación en arrendamiento de bienes inmuebles, al considerar dicha actividad, como sujeta y no exenta al Impuesto.

Sin embargo, considerando que la citada actividad no se encuentra dentro del ámbito de aplicación del IVA, la Sociedad considera en su Consulta Vinculante que la deducibilidad de las cuotas del IVA soportadas en la adquisición de bienes y servicios destinados al desarrollo de dicha actividad se ve limitada total o parcialmente, a partir del 1 de enero de 2015.

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

En este sentido, OBRAS DE MADRID ha planteado, asimismo, en su Consulta Vinculante que por la adquisición de bienes y servicios destinados a la actividad no sujeta relativa al arrendamiento de bienes inmuebles a la Comunidad de Madrid, no tendría derecho a deducir dichas cuotas a partir del 1 de enero de 2015.

Por lo tanto, a la hora de rectificar tanto las cuotas del IVA repercutidas e ingresadas indebidamente como las cuotas del IVA deducidas incorrectamente, la Sociedad ha planteado en su Consulta Vinculante que el importe resultante de la diferencia de ambas cantidades sea la cantidad total a devolver por parte de la Administración a OBRAS DE MADRID, como consecuencia de la nueva redacción del artículo 7.8º de la Ley del IVA. De acuerdo a lo anterior, la consulta vinculante formulada a la Dirección General de Tributos, solicita la certificación de las siguientes cuestiones:

- I. Calificación de la actividad de explotación en arrendamiento de bienes inmuebles por parte de OBRAS DE MADRID a la Comunidad de Madrid como no sujeta a IVA.

A la vista de lo comentado anteriormente, calificación de la actividad de explotación en arrendamiento de bienes inmuebles por parte de OBRAS DE MADRID a su Accionista Único, la Comunidad de Madrid, como una operación no sujeta al IVA de acuerdo con la nueva redacción del artículo 7.8º de la Ley del IVA introducida por la Ley 28/2014, en vigor a partir del 1 de enero de 2015.

- II. Posibilidad de solicitar la devolución de las cuotas repercutidas e ingresadas indebidamente a la Administración a través del procedimiento de devolución de ingresos indebidos.

Posibilidad de solicitar la devolución de ingresos indebidos en la medida en que el procedimiento de rectificación de autoliquidación, previsto en el artículo 120.3 LGT, tenga como consecuencia la devolución de una cantidad indebidamente ingresada, en los términos previstos en los artículos 14 y siguientes del Reglamento General de Revisión; así como posibilidad de regularizar la situación tributaria de OBRAS DE MADRID en la declaración-liquidación correspondiente al período en que deba efectuarse la rectificación o en las posteriores hasta el plazo de un año contar desde el momento en que debió efectuarse la mencionada rectificación.

- III. Legitimidad para solicitar y recibir el importe correspondiente a las cuotas de IVA indebidamente repercutidas e ingresadas en la Administración.

A la luz de jurisprudencia y doctrina comentada, si OBRAS DE MADRID ostenta el derecho a recibir la devolución de ingresos indebido por parte de la Administración Tributaria o, en caso de optar por rectificar las cuotas del IVA en su declaración-autoliquidación, si no tendría obligación de devolver las cuotas de IVA repercutidas erróneamente a la Comunidad de Madrid.

- IV. El importe a solicitar resultará de la diferencia entre la devolución de las cuotas del IVA indebidamente ingresadas y las cuotas del IVA soportadas indebidamente deducidas.

Aclaración de si el importe a devolver por parte de la Administración resultará de la diferencia entre la devolución de las cuotas del IVA indebidamente ingresadas y las cuotas del IVA soportadas indebidamente deducidas, es decir el importe neto resultante.

Recibida contestación de la Dirección General de Tributos con fecha 10 de abril de 2017, se indica que en virtud de lo expuesto, los servicios prestados por la Sociedad relativos al arrendamiento de inmuebles y que tienen por destinataria a la Administración Única de la que dependen (la Comunidad Autónoma), estarán no sujetos al Impuesto sobre el Valor Añadido conforme a lo establecido en el artículo 7.8º de la Ley 37/1992.

De esta forma, a partir del mes de junio de 2017 se procedió a facturar por servicios de arrendamiento sin el correspondiente IVA repercutido a la Comunidad de Madrid.

También dispone dicha respuesta que, por su parte, en el artículo 129 del RGAT se regula las especialidades del procedimiento de rectificación en el caso de tributos repercutidos, legitimando también al obligado tributario que soportó indebidamente las cuotas repercutidas a solicitar la rectificación de autoliquidación y obtener la devolución del ingreso indebido.



**OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.**  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

Por otro lado, la citada contestación de la Dirección General de Tributos también indica que debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 93 de la Ley 37/1992, cuyo apartado 5 establece lo siguiente: "Los sujetos pasivos que realicen conjuntamente operaciones sujetas al Impuesto y operaciones no sujetas por aplicación de lo establecido en el artículo 7.8º de esta Ley podrán deducir las cuotas soportadas por la adquisición de bienes y servicios destinados de forma simultánea a la realización de unas y otras operaciones en función de un criterio razonable y homogéneo de imputación de cuotas correspondientes a bienes y servicios utilizados para el desarrollo de las operaciones sujetas al Impuesto. No obstante lo anterior, no serán deducibles en proporción alguna las cuotas soportadas o satisfechas por las adquisiciones o importaciones de bienes o servicios destinados, exclusivamente, a la realización de operaciones no sujetas a las que se refiere el artículo 7.8º de esta Ley.

En este sentido, la Sociedad no se ha deducido el IVA soportado de las adquisiciones de bienes o servicios destinados exclusivamente a la actividad de arrendamiento de inmuebles a la Comunidad de Madrid desde el mes de mayo de 2017.

Los Administradores de la Sociedad han constituido una provisión para riesgos y gastos de 629.487 euros en 2017 registrada bajo el epígrafe de Provisiones a corto plazo de balance de situación al 31 de diciembre de 2017 (véase nota 16).

## **18. Ingresos y gastos**

### **18.1.1 Importe neto de la cifra de negocios**

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a:

	Euros	
	2017	2016
Ventas de parcelas	2.925.117	-
Ingresos por arrendamientos	7.607.806	7.582.741
Prestación de servicios	720.000	-
<b>Total</b>	<b>11.252.923</b>	<b>7.582.741</b>

Los ingresos por venta de parcelas corresponden principalmente por la venta de la parcelas de "AEgr- 1.2. en la localidad de Meco, Parcelas U-34-A-2, U-36-A-2 y U-17-5 localizadas en Torrejón de Ardz.

Los ingresos por arrendamiento, proceden, principalmente, de la Comunidad de Madrid y Organismos y Entes dependientes de ésta (véase nota 8).

### **18.1.2 Otros ingresos de explotación**

El detalle de los ingresos de explotación corresponde a:

	Euros	
	2017	2016
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente (nota 19.2)	2.471.311	-
Ingresos por servicios diversos	316.556	220.872
<b>Total</b>	<b>2.787.867</b>	<b>220.872</b>

Los ingresos accesorios y otros de gestión corriente la Sociedad registra los ingresos derivados de la gestión por la ejecución de los encargos por encomiendas que a 31 de diciembre de 2017 asciende a 2.471.311 euros.

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

**18.2 Gastos de personal**

El saldo de la cuenta "Gastos de personal" de los ejercicios 2017 y 2016 presenta la siguiente composición:

Gastos de Personal	Euros	
	2017	2016
Sueldos y salarios	4.664.816	896.718
Seguros Sociales	999.677	205.949
	<b>5.664.493</b>	<b>1.102.667</b>

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2017 y 2016, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2017	2016
Alta dirección	3	2
Titulados superiores	41	6
Titulados medios	20	4
Oficial administrativo	29	5
Secretaria	1	1
	<b>94</b>	<b>18</b>

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2017 y 2016, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	Euros			
	2017		2016	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta dirección	2	1	1	1
Titulados superiores	17	24	-	6
Titulados medios	16	4	4	-
Oficial administrativo	5	24	-	5
Secretaria	-	1	-	1
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>54</b>	<b>5</b>	<b>13</b>

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 el Consejo de Administración de la Sociedad ha estado compuesto por siete personas, seis hombres y una mujer.

Durante el ejercicio 2017 y 2016, la Sociedad tiene una empleada con un grado de discapacidad mayor o igual al 33%, en la categoría de titulados superiores.

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

**18.3 Otros gastos de explotación**

El saldo de esta cuenta "Otros gastos de explotación" de los ejercicios 2017 y 2016 presenta la siguiente composición:

Otros Gastos de Explotación	Euros	
	2017	2016
Arrendamientos y cánones	819.161	236.896
Reparaciones y conservación	665.426	504.410
Servicios de profesionales independientes	712.451	190.177
Primas de seguros	184.197	128.823
Servicios bancarios y similares	1.963	1.272
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	176.331	22.468
Suministros	114.819	89.458
Otros servicios	308.140	97.544
Otros gastos por responsabilidades (nota 16)	-	881.242
Tributos	1.131.058	1.076.182
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (notas 11 y 16)	4.695.544	65.427
Otros gastos de gestión corriente	310.967	-
	<b>9.120.057</b>	<b>3.293.899</b>

KPMG Auditores, S.L., empresa auditora de las cuentas anuales de la Sociedad, ha facturado honorarios por servicios profesionales de auditoría por importe de 90.000 euros en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 (21.000 euros en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016). Los citados importes incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante 2017 y 2016, con independencia del momento de su facturación.

Los honorarios pagados por la Sociedad a las sociedades de valoración durante los ejercicios 2017 y 2016 han ascendido a 52.950 euros y 13.800 euros, respectivamente.

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

**19. Operaciones y saldos con partes vinculadas**

**19.1 Operaciones con vinculadas**

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

• **Ejercicio 2017**

	Euros					
	2017					
	Sociedad dominante	Sociedades asociadas	Administradores	Personal clave de la Dirección de la Sociedad	Otras partes vinculadas	Total
Ingresos por arrendamiento	7.131.308	-	-	-	-	7.131.308
Prestación de servicios	77.177	-	-	-	-	77.177
Ingresos accesorios	2.471.311	-	-	-	-	2.471.311
Ingresos por servicios diversos	89.577	-	-	-	-	89.577
Total	<b>9.769.373</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.769.373</b>
Gastos financieros	111.725	-	-	-	-	111.725
Retribuciones (gastos de personal)	-	-	97.474	188.817	-	286.291
Total	<b>111.725</b>	<b>-</b>	<b>97.474</b>	<b>188.817</b>	<b>-</b>	<b>398.016</b>

• **Ejercicio 2016**

	Euros					
	2016					
	Sociedad dominante	Sociedades asociadas	Administradores	Personal clave de la Dirección de la Sociedad	Otras partes vinculadas	Total
Ingresos por arrendamiento	7.019.085	-	-	-	-	7.019.085
Prestación de servicios	75.892	-	-	-	-	75.892
Total	<b>7.094.977</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.094.977</b>

Ingresos accesorios por 2.471.311 euros en 2017 recoge el importe devengado por los servicios de intermediación gestión de encargos relativos a las Encomiendas del Programa PRISMA 08-11 (véanse apartados siguientes de esta nota en la memoria).

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

**19.2 Saldos con vinculadas**

El importe de los saldos en balance con vinculadas es el siguiente:

- **Ejercicio 2017**

- **Saldos Deudores**

	Euros			
	2017			
	Sociedad Dominante	Otras partes vinculadas	Otros	Total
<i>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</i>				
Clientes por prestaciones de servicios partes vinculadas a corto plazo ((Nota 10.4)				
Comunidad de Madrid (Alquileres y otros encargos)	52.455	-	-	52.455
Deudores partes vinculadas a corto plazo (Nota 10.1)				
Comunidad de Madrid deudora por encargo (PEF's Obras de Madrid)	1.805.135	-	-	1.805.135
Comunidad de Madrid deudora PRISMA (Nota 10.4)				
Mandato PRISMA 06/07	1.030.645	-	-	1.030.645
Mandato PRISMA 08/11	-	-	-	-
Encomiendas PRISMA 08/11	5.605.154	-	-	5.605.154
Comunidad de Madrid deudora otros encargos	2.340.911	-	-	2.340.911
Comunidad de Madrid deudora por servicios de intermediación PRISMA (Nota 10.4)				
Mandato PRISMA 06/07	16.577.163	-	-	16.577.163
Mandato PRISMA 08/11	6.851.833	-	-	6.851.833
Encomiendas PRISMA 08/11	16.233.851	-	-	16.233.851
Deudores empresas vinculadas. Consorcios (Nota 10.4)	5.545.477	-	-	5.545.477
Correcciones valorativas (Nota 10.4)				
Servicios de intermediación	(39.662.847)	-	-	(39.662.847)
Consorcios	(3.780.590)	-	-	(3.780.590)
Total activos corrientes	<b>12.599.187</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12.599.187</b>
Total activo	<b>12.599.187</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12.599.187</b>

El saldo del epígrafe "Tesorería", a 31 de diciembre de 2017 incluye 42.742.813 euros (13.792.942 euros al 31 de diciembre de 2016) de transferencias de efectivo realizadas por la Comunidad de Madrid a favor de la Sociedad en relación al Programa PRISMA 06-07 y 08-11 (Mandatos y Encomiendas de Gestión) y Encargo s recibidos por OBRAS DE MADRID, a través de Planes Económicos Financieros formalizados con el Accionista mayoritario de la Sociedad. Dichos fondos sólo están disponibles para la ejecución de los citados proyectos, en el marco establecido por los convenios de mandato, encomiendas de gestión).

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

• Saldos Acreedores

	Euros			Total
	2017			
	Sociedad Dominante	Otras partes vinculadas	Otros	
<i>Deudas con empresas del grupo a largo plazo</i>				
Deudas con empresas del grupo por aplazamiento de deudas (PRISMA)	8.288.581	-	-	8.288.581
Total pasivos no corrientes	<b>8.288.581</b>	-	-	<b>8.288.581</b>
<i>Deudas con empresas del grupo a corto plazo</i>				
Deudas con empresas del grupo por aplazamiento de deudas (PRISMA)	4.144.291	-	-	4.144.291
Comunidad de Madrid acreedora PRISMA				
Mandato PRISMA 06/07	966.879	-	-	966.879
Mandato PRISMA 08/11	(1.881)	-	-	(1.881)
Encomiendas PRISMA 08/11	7.012.983	-	-	7.012.983
Comunidad de Madrid acreedora otros encargos	3.000.000	-	-	3.000.000
Acreeedores por aportaciones para encargos (PEF'S Obras de Madrid)	42.114.701	-	-	42.114.701
Total pasivos corrientes	<b>57.236.973</b>	-	-	<b>57.236.973</b>
Total pasivo	<b>65.525.554</b>	-	-	<b>65.525.554</b>



*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

- **Ejercicio 2016**

- **Saldos Deudores**

	Euros			
	2016			
	Sociedad Dominante	Otras partes vinculadas	Otros	Total
<i>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</i>				
Clientes por prestaciones de servicios partes vinculadas a corto plazo (Nota 10.4)	1.212.880	-	-	1.212.880
Deudores por Ejecución de Encargos	8.217.211	-	-	8.217.211
Créditos a corto plazo (Comunidad de Madrid)	15.000.000	-	-	15.000.000
<b>Total activos corrientes</b>	<b>24.430.091</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24.430.091</b>
<b>Total activo</b>	<b>24.430.091</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24.430.091</b>

- **Saldos Acreedores**

	Euros			
	2016			
	Sociedad Dominante	Otras partes vinculadas	Otros	Total
<i>Débitos y partidas a pagar</i>				
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 19.2)	19.556.030	-	-	19.556.030
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>19.556.030</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19.556.030</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>19.556.030</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19.556.030</b>

El saldo de la cuenta de Clientes con empresas del grupo por importes de 54.281 euros y 1.212.880 euros, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente, corresponde principalmente a la cuenta por cobrar por los contratos de arrendamiento que la Sociedad mantiene con la Comunidad de Madrid.

En los saldos deudores la Sociedad mantenía el contrato de póliza de crédito firmada con la sociedad vinculada Nuevo Arpegio, S.A. firmada el 26 de febrero de 2016 con vencimiento el 31 de diciembre de 2016. Los intereses se liquidaron trimestralmente durante el ejercicio 2016 al Euribor a 3 meses más un diferencial del 0,48%. Durante el ejercicio 2017, debido a la fusión con Nuevo Arpegio, S.A. descrita en la nota 1, dicha póliza ha sido anulada.

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

**Sociedad Dominante**

**A) Programa PRISMA (Convenios de Mandato y Encomiendas) y Otros Encargos**

El desglose de los saldos con la Sociedad dominante asociados al servicio de intermediación y a la ejecución de mandato y encomiendas Prisma y otros encargos (Ver nota 1) a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Euros				
	2017				
	Saldo deudor por servicio de intermediación	Cuentas asociadas a la ejecución de Mandato y Encomienda Prisma y Otros		Deudas por aplazamiento de pagos	
Saldos deudores		Saldos acreedores	Corto plazo	Largo plazo	
PRISMA 06-07	16.577.163	1.030.645	(966.979)	(4.114.291)	(8.288.581)
PRISMA 08-11 (Convenio Mandato)	6.851.833	-	1.811	-	-
PRISMA 08-11 (Convenio Encomiendas)	16.233.851	5.605.154	(7.012.983)	-	-
Otros encargos	-	2.340.911	(3.000.000)	-	-
Correcciones valorativas	(39.662.847)	-	-	-	-
Total Comunidad de Madrid	-	8.976.710	(10.978.151)	(4.114.291)	(8.288.581)

**Saldo deudor por Servicio de Intermediación:**

Con fecha 7 de noviembre de 2016, la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid comunicó a la Sociedad absorbida la solicitud de devolución de 16.577.162 euros, importe que incluye el IVA repercutido por importe de 2.286.505 miles de euros y liquidado en 2013, correspondientes a la factura por los servicios de gestión del mandato correspondiente al plan PRISMA 06-07. Dicha solicitud de devolución se fundamentaba en la improcedencia de la compensación realizada por la Sociedad absorbida de la factura con los fondos recibidos por la Sociedad para la ejecución del citado plan. Con fecha 6 de marzo de 2017, la Sociedad ha solicitado el aplazamiento del pago de dicha devolución en 4 plazos anuales. (Véase párrafos siguientes de esta nota)

Los Administradores de la Sociedad consideraron que el contenido de la solicitud de devolución y de las comunicaciones intercambiadas durante el ejercicio 2016 con la citada Consejería, así como el hecho de que los importes que se consideran facturables no se encuentran regulados con la necesaria claridad y precisión, ponían en riesgo la total recuperabilidad del importe facturado correspondiente a los servicios de gestión del mandato del plan PRISMA 06-07, por 16.577.163 euros y los importes pendientes de facturar correspondientes a los servicios de gestión de gestión del mandato y encomiendas del plan PRISMA 08-11 por importe de 6.851.833 euros y 13.762.540 euros, respectivamente.

Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad han procedieron a registrar, en 2016, una provisión por deterioro por la totalidad de los citados importes, que ascienden a 39.662.847 euros a 31 de diciembre de 2017 (37.191.356 euros al 31 de diciembre de 2016), minorando de esta manera el epígrafe de Clientes empresas del grupo y asociadas a corto plazo por importe de 39.662.847 euros (37.191.356 euros en 2016). La corrección valorativa ha aumentado, por tanto, en 2.471.311 euros en 2017, importe equivalente a los ingresos, por intermediación en 2017 (véase nota 19.1)

Sin perjuicio de lo anterior, la recuperabilidad final de los importes y provisiones mencionados, depende de que se concreten por parte del principal accionista y por parte de la Sociedad, los criterios de liquidación de los citados programas y, por tanto, del importe que la Sociedad tendría derecho a reconocer por los servicios prestados.



*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

Ante la imposibilidad de hacer frente a los 16.577 miles de euros correspondientes a la solicitud de devolución mencionada anteriormente, el 1 de febrero de 2017 la Sociedad ha procedido a solicitar a la Comunidad de Madrid el aplazamiento y fraccionamiento del pago en cuatro anualidades. Dicho aplazamiento y fraccionamiento fue concedido siendo abonado en diciembre de 2017, el primer pago por importe 4.144 miles de euros de principal, más 110 miles de euros de quedando pendientes otros tres pagos con vencimiento a corto plazo por importe de 4.114 miles de euros y con vencimiento a largo plazo por 8.288 miles de euros al 31 de diciembre de 2017.

Cuentas asociadas a la ejecución de mandato y encomienda Prisma y Otros:

El detalle de los saldos deudores mantenidos con la Comunidad de Madrid (sociedad dominante) por la ejecución de los mandatos y encomiendas Prisma y otros encargos (Ver nota 1) a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Miles de euros								
2017								
Importe por actuación	Obra certificada			Obra recepcionada			Saldo 31.12.17	
	31.12.16	Mov. 2017	Saldo 31.12.17	31.12.16	Mov. 2017	Saldo 31.12.17		
PRISMA 06-07	269.207	249.874	-	249.874	249.874	-	249.874	-
PRISMA 08-11 Mandato	151.615	138.001	146	138.147	137.070	1.077	138.147	-
PRISMA 08-11 Encomiendas	81.903	80.047	2.448	82.495	71.324	5.566	76.890	5.605
Otros encargos	3.000	2.341	-	2.341	-	-	-	2.341
	505.725	470.263	2.594	472.857	458.268	6.643	464.911	7.946

El detalle de los saldos acreedores mantenidos con la Comunidad de Madrid (sociedad dominante) por la ejecución de los mandatos y encomiendas Prisma y otros encargos (Ver nota 1) a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

2017						
	Importe actuación pendiente a 31.12.2016	Alta actuación	Obra recepcionada	Liquidaciones y pago de deuda	Trasposos a Deudas a largo plazo	Importe actuación pendiente a 31.12.2017
PRISMA 06-07 Mandato	(19.333)	-	(5)	5.938	8.289	(5.111)
PRISMA 08-11 Mandato	(14.545)	-	1.077	13.470	-	2
PRISMA 08-11 Encomiendas	(10.579)	(2.000)	5.566	-	-	(7.013)
Otros encargos	(3.000)	-	-	-	-	(3.000)
Total Comunidad de Madrid	(47.457)	(2.000)	6.638	19.408	8.289	(15.122)

Con fecha 14 de diciembre de 2016, la Sociedad presentó Propuestas de Liquidación del Convenio de Mandato PRISMA 06-07 y del Convenio de Mandato PRISMA 2008 a 2011 ante la Dirección General de la Administración Local, Convenios de Mandato cuya liquidación ha sido posteriormente aprobada por acuerdos de Consejo de Administración de OBRAS DE MADRID de fechas 12 de mayo de 2017 y 7 de diciembre de 2017, respectivamente. El 19 de diciembre de 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la devolución del saldo resultante de la liquidación a favor de la Comunidad de Madrid por un total de 1.794 miles de euros y 13.470 miles de euros, respectivamente, en relación con cada uno de los dos Convenios de Mandato. (Véase nota 1).

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

**B) Encargos asociados a Planes Económicos Financieros (OBRAS DE MADRID)**

• Saldos Deudores

La partida "Deudores por ejecución de encargos" de los cuadros anteriores corresponde a los importes a cobrar por la realización de obras por cuenta de la Comunidad de Madrid en el ámbito del Convenio Marco que se cita en la Nota 1, a 31 de diciembre de 2017 y 2016.

El detalle de los encargos en curso recibidos de la Comunidad de Madrid, que han presentado movimientos durante el ejercicio 2017 de acuerdo con los Planes Económicos Financieros correspondientes, se muestra a continuación:

Encargo	Euros						
	Importe Actuación*	Certificado			Obra recepcionada		Saldo a 31/12/2017
		31/12/2016	2017	Total	31/12/2016	2017	
<b><u>Oficina de Cultura y Turismo</u></b>							
Centro de Poesía "José Hierro" (Ej. Obra)	1.584.911	1.509.506	-	1.509.506	(1.487.061)	(22.445)	-
Ampliación del Museo Arqueológico Regional (2017)	5.521.693	18.684	27.165	45.849	-	-	45.849
<b><u>Consejería de Economía, Empleo y Hacienda</u></b>							
Recuperación paisajística del Castillo de Manzanares El Real	618.318	617.779	-	617.779	(617.769)	(10)	-
Oficina empleo Puente Segovia	719.889	626.027	2.716	628.743	(584.650)	-	44.093
Oficina de empleo de Villaverde	355.756	255.295	-	255.295	(255.295)	-	-
Oficina de empleo de Fuenlabrada	1.352.338	930.764	-	930.764	(930.764)	-	-
Centro Ocupacional Moratalaz	330.180	208.631	70.433	279.064	(208.631)	(70.433)	-
Oficina de empleo de Majadahonda	977.135	600	573.013	573.613	-	(573.613)	-
Oficina de empleo de Valdemoro	897.092	547.220	126.943	674.163	-	(674.163)	-
Oficina de empleo de Usera	834.097	599	264.190	264.789	-	-	264.789
Centro de Formación Tecnológica Frío y Climatización de Mortalaz	299.209	-	-	-	-	-	-
Oficina de empleo de Nueva Numancia	1.169.344	-	-	-	-	-	-
Oficina de empleo de O'Donnell, 12	845.201	-	-	-	-	-	-
Oficina de empleo de Pinto	645.056	-	-	-	-	-	-
<b><u>Consejería de Sanidad:</u></b>							
Remodelación Manzana O'Donnell	39.713.918	35.022.674	5.773	35.028.447	(34.931.467)	-	96.980
Centro Salud Fuentidueña del Tajo	951.431	655.290	-	655.290	(655.290)	-	-
Centro Salud Andrés Mellado	785.926	42.965	5.179	48.144	(18.969)	(29.174)	1
Centro Salud Carabanchel Alto	3.814.652	3.146.082	-	3.146.082	(3.141.545)	-	4.537
Centro Salud El Rosón - Las Margaritas	2.999.261	2.303.707	(7.980)	2.295.727	(2.281.036)	-	14.691
Redacción Proyecto Centro Salud Arroyomolinos	127.839	-	46.966	46.966	-	-	46.966
Centro Salud Baviera	4.713.515	-	2.178	2.178	-	-	2.178
Ej.Obra Centro Salud Arroyomolinos	3.840.083	-	-	-	-	-	-
<b><u>Consejería de Educación, Juventud y Deporte:</u></b>							
Obra Campo de Fútbol Instituto Juan Gris	263.797	7.470	-	7.470	-	(7.470)	-
Rehabilitación del lucernario del foso de saltos del Centro de Natación Mundial 86	356.957	335.569	2.286	337.855	(335.569)	(2.286)	-
Ej. Obras de rehabilitación Real Conservatorio Profesional de Danza Mariemma	5.472.963	3.447.786	539.880	3.987.666	-	(3.987.666)	-

(Continúa)

**OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.**  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

<b><u>Consejería de Políticas Sociales y Familia:</u></b>							
Ej. Obras Resid. Fco. Vitoria (mod.A) y Vista Alegre	4.140.872	2.865.888	334.439	3.200.327	(2.865.888)	(334.439)	-
Red. Proy. Conservación Residencias Mayores, Centro Ocupacional y Centro Mayores	670.721	254.210	-	254.210	(254.210)	-	-
Ej. Obra Residencia El Carmen Mód. 01A	1.211.686	685.782	54.231	740.013	-	(685.782)	54.231
Ej. Obra Residencia Menores El Encinar	752.711	553.200	60.344	613.544	(492.223)	(121.321)	-
Ej. Obras Resid. Primera Infancia Rosa	205.847	169.491	-	169.491	(169.491)	-	-
Centro Ocupacional Nazaret	1.581.989	1.036.263	286.883	1.323.146	-	(1.036.263)	286.883
Red. Proy. Resid. Menores en Conflicto Social de Tielmes	38.166	-	-	-	-	-	-
Ej. Obras Resid. Mayores Fco. Vitoria (Mód.E y F)	5.880.788	881.414	3.400.988	4.282.402	-	(4.282.402)	-
Obras de conservación Centro Mayores V. Alto	363.377	118.414	127.047	245.461	-	(245.461)	-
Obras de conservación Residencia de Mayores Cisneros	1.095.556	750	579.902	580.652	-	(580.652)	-
Obras de conservación Residencia de Mayores Gran Residencia	2.056.250	1.105.993	207.266	1.313.259	-	(1.313.259)	-
Obras de adaptación Residencia Glez. Bueno	2.397.388	4.138	695.724	699.862	-	(1.315)	698.547
Obras de conservación Residencia de Mayores San José	836.492	-	82.116	82.116	-	-	82.116
Obras de conservación Residencia Arganda del Rey	1.737.388	-	1.143.969	1.143.969	-	(1.131.266)	12.703
Obras de conservación Residencia Glez. Bueno	1.815.649	-	-	-	-	-	-
Obras de adecuación y mejora Residencia Mayores Peñuelas	696.613	-	106.820	106.820	-	-	106.820
Red. Proyecto Resid. Glez. Bueno (módulos A y G)	45.005	-	21.078	21.078	-	-	21.078
Ej. Obra Resid. Glez. Bueno (mod. A y G)	1.795.060	-	-	-	-	-	-
Red. Proy. Ej. Obra Gran Residencia, N.Sra. Del Carmen y Colmenar Viejo	332.219	-	-	-	-	-	-
<b><u>Consejería de Presidencia, Justicia y Portavocía del Gobierno:</u></b>							
Red. Proy. Sala caldera del Centro de Ejecución de Medidas Judiciales Renasco	6.292	6.292	-	6.292	(6.292)	-	-
Ej. Obras sala caldera Centro Ejecución de Medidas Judiciales Renasco	143.599	94.878	35.900	130.778	-	(130.778)	-
Red. Proyecto y Ej. Obra reforma Centro Medidas Judiciales "El Laurel"	164.000	-	-	-	-	-	-
Red. Proy. Y Ej. Obras Ed. Único Judicial en Torrejón de Ardoz	17.594.425	-	-	-	-	-	-
Ej. Obras construcción Parque Bomberos Alcobendas	5.893.768	-	-	-	-	-	-
Red. Proy. Y Ej. Obras rehabilitación Plaza Toros Las Ventas para espacio multiusos	15.090.563	-	-	-	-	-	-
Ej. Obras de reforma del edificio para sede judicial en Móstoles	463.580	-	-	-	-	-	-
<b><u>Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras:</u></b>							
Viviendas San Fernando	1.635.470	-	22.673	22.673	-	-	22.673
<b>Totales</b>	<b>147.836.035</b>	<b>57.453.361</b>	<b>8.818.122</b>	<b>66.271.483</b>	<b>(49.236.150)</b>	<b>(15.230.198)</b>	<b>1.805.135</b>

(\*) Datos obtenidos de los Planes Económico-Financieros.

(Continúa)

**OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.**  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
 31 de diciembre de 2017

A 31 de diciembre de 2016 el detalle de los encargos en curso recibidos de la Comunidad de Madrid, que presentaron movimientos en las cuentas, de acuerdo con los Planes Económicos Financieros, se muestra a continuación:

Encargo	Euros						
	Importe Actuación*	Certificado			Obra recepcionada		Saldo a 31/12/2016
		31/12/2015	2016	Total	31/12/2015	2016	
<b>Oficina de Cultura y Turismo</b>							
Centro de Poesía "José Hierro" (Ej. Obra)	1.584.911	1.509.506	-	1.509.506	(1.487.061)	-	22.445
Recuperación paisajística del Castillo de Manzanares El Real	618.138	617.779	-	617.779	(617.769)	-	10
Cubrición de la Iglesia del yacimiento arqueológico de la Mezquita de Cadalso de los Vidrios	405.159	406.364	-	406.364	(405.159)	(1.205)	-
<b>Consejería de Economía, Empleo y Hacienda</b>							
Oficina empleo Puente Segovia	719.889	584.650	41.377	626.027	(584.650)	-	41.377
Oficina de empleo de Villaverde	355.756	255.011	284	255.295	(255.011)	(284)	-
Oficina de empleo de Fuenlabrada	1.352.338	388.747	542.017	930.764	-	(930.764)	-
Centro Ocupacional Moratalaz	330.180	-	208.631	208.631	-	(208.631)	-
Oficina de empleo de Majadahonda	977.135	-	600	600	-	-	600
Oficina de empleo de Valdemoro	897.092	-	547.220	547.220	-	-	547.220
Oficina de empleo de Usera	834.097	-	599	599	-	-	599
<b>Consejería de Sanidad:</b>							
Remodelación Manzana O'Donnell	39.713.918	35.015.938	6.736	35.022.674	(34.931.467)	-	91.207
Centro Salud Fuentidueña del Tajo	951.431	655.290	-	655.290	(655.290)	-	-
Centro Salud Andrés Mellado	785.926	18.969	23.996	42.965	(18.969)	-	23.996
Centro Salud Carabanchel Alto	3.814.652	3.146.082	-	3.146.082	(3.141.545)	-	4.537
Centro Salud El Rosón - Las Margaritas	2.999.261	2.286.828	16.879	2.303.707	(2.281.036)	-	22.671
<b>Consejería de Educación, Juventud y Deporte:</b>							
Obra Campo de Fútbol Instituto Juan Gris	263.797	7.470	-	7.470	-	-	7.470
Rehabilitación del lucernario del foso de saltos del Centro de Natación Mundial 86	356.957	261.221	74.348	335.569	(256.762)	(78.807)	-
Ej. Obras de rehabilitación Real Conservatorio Profesional de Danza Mariemma	5.472.963	495.130	2.952.656	3.447.786	-	-	3.447.786
<b>Consejería de Políticas Sociales y Familia:</b>							
Red. Proy. Residencias El Carmen, Fco.Vitoria y Vista Alegre	542.481	229.578	6.897	236.475	(229.578)	(6.897)	-
Ej. Obras Resid, Fco. Vitoria (mod.A) y Vista Alegre	4.140.872	2.436.040	429.848	2.865.888	-	(2.865.888)	-
Red. Proy. Conservación Residencias Mayores, Centro Ocupacional y Centro Mayores	670.721	175.856	78.354	254.210	-	(254.210)	-
Ej. Obra Residencia El Carmen Mód. 01A	1.211.686	5.227	680.555	685.782	-	-	685.782
Ej. Obra Residencia Menores El Encinar	752.711	263.956	289.244	553.200	-	(492.223)	60.977
Ej. Obras Resid, Primera Infancia Rosa	205.847	147.820	21.671	169.491	(147.820)	(21.671)	-
Centro Ocupacional Nazaret	1.581.989	4.646	1.031.617	1.036.263	-	-	1.036.263

(Continúa)

**OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.**  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

Encargo	Euros						
	Importe Actuación*	Certificado			Obra recepcionada		Saldo a 31/12/2016
		31/12/2015	2016	Saldo a 31/12/2016	31/12/2015	2016	
Ej. Obras Resid. Mayores Fco. Vitoria (Mód. E y F)	5.880.788	-	881.414	881.414	-	-	881.414
Obras de conservación Centro Mayores Villaverde Alto	363.377	-	118.414	118.414	-	-	118.414
Obras de conservación Residencia de Mayores Cisneros	1.095.556	-	750	750	-	-	750
Obras de conservación Residencia de Mayores Gran Residencia	2.056.250	-	1.105.993	1.105.993	-	-	1.105.993
Obras de adaptación Residencia Glez. Bueno	2.397.388	-	4.138	4.138	-	-	4.138
Obras de conservación Residencia de Mayores San José	836.492	-	-	-	-	-	-
Obras de conservación Residencia Arganda del Rey	1.737.924	-	-	-	-	-	-
Obras de conservación Residencia Glez. Bueno	1.815.649	-	-	-	-	-	-
Obras de adecuación y mejora Residencia Mayores Peñuelas	696.613	-	-	-	-	-	-
<b>Consejería de Presidencia, Justicia y Portavocía del Gobierno:</b>							
Red. Proy. Sala caldera del Centro de Ejecución de Medidas Judiciales Renasco	6.292	6.292	-	6.292	-	(6.292)	-
Ej. Obras sala caldera Centro Ejecución de Medidas Judiciales Renasco	143.599	18.945	75.933	94.878	-	-	94.878
Ampliación Museo Arqueológico Regional	5.521.693	18.684	-	18.684	-	-	18.684
<b>Totales</b>	<b>94.091.528</b>	<b>48.956.029</b>	<b>9.140.171</b>	<b>58.096.200</b>	<b>(45.012.117)</b>	<b>(4.866.872)</b>	<b>8.217.211</b>

- Saldos acreedores

Miles de euros

2017

Consejerías	Importe Actuación pendiente a 31.12.2016	Alta Actuación	Obra recepcionada	Pagos Liquidaciones	Importe Actuación pendiente a 31.12.2017
Consejería de Medio Ambiente	-	(11.358)			(11.358)
Consejería de Políticas Sociales y Familia	(8.384)	(12.889)	9.725	723	(10.825)
Consejería de Cultura	-	(2.023)	23		(2.000)
Consejería de Sanidad	(5.846)	(8.681)		767	(13.760)
Consejería de Educación	(2.665)	(1.352)	3.997		(20)
Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras	-	(1.635)			(1.635)
Consejería de Presidencia, Justicia	(144)	(470)	131		(483)
Consejería de Economía, Empleo y Hacienda	(2.518)	(834)	1.318		(2.034)
<b>Total Comunidad de Madrid</b>	<b>(19.557)</b>	<b>(39.242)</b>	<b>15.194</b>	<b>1.490</b>	<b>(42.115)</b>

(Continúa)



**OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.**  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

De acuerdo con los Planes Económicos Financieros a los que se hallan afectos los encargos recibidos de la Comunidad de Madrid, durante el ejercicio 2017, la Sociedad ha recibido un total de aportaciones de 39.242.412 euros en 2017 (11.088.838 euros en 2016) y ha abonado por liquidaciones de Planes Económicos Financieros por un total de 1.489.474 euros, presentado un saldo acreedor a favor de la Comunidad de Madrid de 42.114.701 euros al 31 de diciembre de 2017.

A 31 de diciembre de 2016, de acuerdo con los Planes Económico Financieros a los que se hallan afectos los encargos recibidos de la Comunidad de Madrid, la Sociedad ha recibido un total de aportaciones de 11.088.838 euros en 2016, ha abonado liquidaciones por 2.877.612 euros, presentando un saldo a favor de la Comunidad de Madrid de 19.556.030 euros.

Miles de euros					
2016					
Consejerías	Importe Actuación pendiente a 31.12.2015	Alta Actuación	Obra recepcionada	Pagos Liquidaciones	Importe Actuación pendiente a 31.12.2016
Consejería de Políticas Sociales y Familia	(6.166)	(6.090)	3.641	230	(8.385)
Consejería de Cultura	(39)	(1)	1	39	-
Consejería de Sanidad	(5.939)	-	-	94	(5.845)
Consejería de Educación	(100)	(2.643)	79	-	(2.664)
Consejería de Presidencia, Justicia	-	(150)	6	-	(144)
Consejería de Economía, Empleo y Hacienda	(3.967)	(2.205)	1.140	2.514	(2.518)
<b>Total Comunidad de Madrid</b>	<b>(16.211)</b>	<b>(11.089)</b>	<b>4.867</b>	<b>2.877</b>	<b>(19.556)</b>

### **19.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección**

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Consejo de Administración de la Sociedad ha estado compuesto por siete personas, seis hombres y una mujer.

Durante los ejercicios 2017 y 2016 la Sociedad no ha satisfecho retribución alguna a los miembros del Consejo de Administración.

La Sociedad no ha concedido anticipos o créditos a los miembros del Consejo de Administración ni de la Alta Dirección, ni ha asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía.

Asimismo, la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones ni de seguros de vida respecto de los miembros antiguos y actuales del Consejo de Administración ni de la Alta Dirección.

Las remuneraciones de los miembros de la Alta Dirección al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 han ascendido a 188.817 y 193.537 euros, respectivamente.

Las primas de seguro por responsabilidad civil que están relacionadas con los Administradores ascienden a 26.368 euros en 2017 y 15.922 euros en 2016.

### **19.4 Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores**

Al cierre del ejercicio 2017 y 2016 los miembros del Consejo de Administración de Obras de Madrid. Gestión de Obras e Infraestructuras, S.A. ( ), y las personas vinculadas a ellos no han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto de interés, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con la Sociedad.

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

**20. Avales y garantías**

Al cierre del ejercicio 2017 la Sociedad tiene avales que ascienden a 4.861.558 euros, de los cuales 4.841.371 euros están vinculados a la actividad de promoción del suelo (procedente de Nuevo Arpegio, S.A.).

Asimismo, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad tiene garantías otorgadas a terceros por importe de 526.827 euros y 31.804 euros respectivamente, relacionadas principalmente con fianzas.

**21. Hechos posteriores**

- A) Con fecha 4 de Junio 2018 ha sido notificada a la Sociedad la sentencia dictada el 1º de junio 2018 por el Juzgado de 1ª Instancia nº 84 de Madrid en el Procedimiento Civil Ordinario 314/2016 de reclamación de cantidad instado por Airina, S.A. frente a Nuevo Arpegio, S.A. hoy Obras de Madrid, Gestión de Obras e Infraestructuras, S.A. cuyo Fallo está muy lejos de haber acogido los objetivos a los que aspiraba la demandante, al dejar la condena a esta sociedad en el pago de 15. 266.000 euros, más intereses desde la interposición de la demanda - y sin condena en costas - ; frente a los 62.916.000 euros, más intereses y costas, en que AIRINA fijaba en el "petitum" de su demanda.

La sentencia aún no es firme, y dado el resultado de la misma para AIRINA, se estima como probable que dicha entidad formule Recurso de Apelación ante la Audiencia Provincial de Madrid ( véase nota 16 ).

- B) El 03 de Julio de 2.018, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid acuerda dejar sin efecto el encargo a la empresa pública Obras de Madrid, Gestión de Obras e Infraestructuras, S.A. para la ejecución de las actuaciones a realizar en diversos municipios de la Comunidad de Madrid, incluidas en el Programa de Inversión Regional de la Comunidad de Madrid para el periodo 2016-2019, por un importe de 4.126.466,38 euros, acordado en Consejo de Gobierno de 21 de noviembre de 2017.

- C) En Enero 2018 el TSJM declaró nula la convocatoria de Pleno del Ayuntamiento de Meco celebrado en Julio 2016, en que fue adoptado el acuerdo de Aprobación Provisional de la Modificación Puntual nº 2 del Plan General con Ordenación Pormenorizada; el cual después había sido aprobado definitivamente por la Comunidad de Madrid mediante las Órdenes 3127/2016, de 24 de Noviembre, y 1731/2017, de 30 de Junio, de la Consejería competente. No obstante, al tratarse de un aspecto formal, los Administradores de la Sociedad consideran que la Modificación Puntual del citado Plan General de Meco podrá volver a ser de nuevo tramitada ratificada, confirmando así la razonabilidad de los presupuestos de costes estimados anteriormente citados.

En coherencia con lo anterior el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid ha acordado con fecha 17 de Julio de 2018, declarar de oficio la nulidad de las citadas órdenes, declarando la subsistencia de los actos firmes dictados en aplicación de la citada modificación.

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

**ANEXO I**

El detalle de las promociones al 31.12.2017 es como sigue:

<b>Promociones substancialmente Terminadas</b>	<b>Terrenos</b>	<b>Urbanización</b>	<b>Total</b>
Las Monjas	320.182	80.392	400.574
Arroyo Culebro PP5	1.857.073	3.044.456	4.901.529
Parque Temático San Martín	7.691.774	60.881.175	68.572.949
Navalcarnero	21.748	210.956	232.704
Arroyomolinos SAU 3	669.145	3.286.152	3.955.297
Arroyomolinos SAU 5	1.208.418	4.512.305	5.720.723
Meco (SAU 13)	137.934	1.086.575	1.224.509
Soto Henares Torrejón	1.651.351	6.036.448	7.687.799
<b>Subtotal (A)</b>	<b>13.557.625</b>	<b>79.138.459</b>	<b>92.696.084</b>
<b>Otras promociones en curso</b>			
Arroyo Culebro PP4	3.064.730	1.713.368	4.778.098
Arroyomolinos S 2	4.107.371	5.825	4.113.196
Meco (SUS AE1)	5.005.614	2.452.387	7.458.001
Meco (Sector A)	417.761	-	417.761
Sup-R4 Sur de los Fresnos Torrejón	891.498	246.892	1.138.390
Parque Central Henares (Alcalá)	2.283.134	1.172.728	3.455.862
Valdemoro	14.499.899	5.374.726	19.874.625
Arganda	25.714.408	29.560.878	55.275.286
Sector 5 Moralejita	6.477.686	46.838	6.524.524
Tres Cantos	1.310.282	-	1.310.282
<b>Subtotal (B)</b>	<b>63.772.383</b>	<b>40.573.642</b>	<b>104.346.025</b>
<b>Provisiones por depreciación</b>			
Arroyo Culebro PP5	-	(704.814)	(704.814)
Parque Temático San Martín	-	(47.257.949)	(47.257.949)
Navalcarnero	-	-	-
Arganda	-	(15.611.751)	(15.611.751)
Sector 5 Moralejita	(6.366.880)	(46.838)	(6.413.718)
Tres Cantos	(866.589)	-	(866.589)
<b>Subtotal (C)</b>	<b>(7.233.469)</b>	<b>(63.621.352)</b>	<b>(70.854.821)</b>
<b>Totales Existencias</b>	<b>70.096.539</b>	<b>56.090.749</b>	<b>126.187.288</b>



*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Memoria de las Cuentas Anuales*  
*31 de diciembre de 2017*

El detalle de las promociones al 31.12.2016 es como sigue:

<b>Promociones substancialmente Terminadas</b>	<b>Terrenos</b>	<b>Urbanización</b>	<b>Total</b>
Las Monjas	320.182	80.228	400.410
Arroyo Culebro PP5	2.586.965	4.234.845	6.821.810
Parque Temático San Martín	8.780.525	67.314.354	76.094.879
Navalcarnero	63.552	616.383	679.935
Arroyomolinos SAU 3	723.951	3.548.788	4.272.739
Arroyomolinos SAU 5	1.194.290	4.440.218	5.634.508
Meco (SAU 13)	253.384	1.988.431	2.241.815
Soto Henares Torrejón	1.514.957	5.534.561	7.049.518
<b>Subtotal (A)</b>	<b>15.437.806</b>	<b>87.757.808</b>	<b>103.195.614</b>
<b>Otras promociones en curso</b>			
Arroyo Culebro PP4	3.068.009	1.719.764	4.787.773
Arroyo Culebro La Tenería	3.985	92.682	96.667
Arroyomolinos S 2	4.107.371	5.825	4.113.196
Meco (SUS AE1)	4.473.334	2190755	6.664.089
Meco (Sector A)	417.761	-	417.761
Sup-R4 Sur de los Fresnos Torrejón	891.489	246.898	1.138.387
Parque Central Henares (Alcalá)	2.283.134	1.141.326	3.424.460
Valdemoro	14.499.899	5.359.646	19.859.545
Arganda	25.714.408	29.572.147	55.286.555
Sector 5 Moralejita	6.477.686	46.839	6.524.525
Tres Cantos	1.310.282	-	1.310.282
<b>Subtotal (B)</b>	<b>63.247.358</b>	<b>40.375.882</b>	<b>103.623.240</b>
<b>Provisiones por depreciación</b>			
Arroyo Culebro PP5	-	(2.625.095)	(2.625.095)
Parque Temático San Martín	-	(43.789.812)	(43.789.812)
Navalcarnero	-	(67.224)	(67.224)
Arganda	-	(8.802.995)	(8.802.995)
Sector 5 Moralejita	(3.805.938)	(46.839)	(3.852.777)
Tres Cantos	(866.589)	-	(866.589)
<b>Subtotal (C)</b>	<b>(4.672.527)</b>	<b>(55.331.965)</b>	<b>(60.004.492)</b>
<b>Totales Existencias</b>	<b>74.012.637</b>	<b>72.801.725</b>	<b>146.814.362</b>

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.  
Informe de Gestión del ejercicio 2017*

**OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.**

**INFORME DE GESTIÓN 2017**

**INTRODUCCIÓN**

Con fecha 7 de Noviembre de 2017 fue protocolizada ante Notario la operación societaria de fusión por absorción, por la que la empresa pública OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.U. absorbió a la empresa pública NUEVO ARPEGIO, S.A., por lo que se produjo la extinción de esta última sociedad y la sucesión universal de la primera en todos los bienes, derechos y obligaciones de la segunda, en los que quedó subrogada.

Las actividades principales que constituyen el objeto social de OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A., -en adelante OBRAS DE MADRID/la Sociedad – después de la fusión por absorción descrita en el párrafo anterior, son: A) la gestión y urbanización del suelo público; B) Gestión de Consorcios Urbanísticos por Encomiendas de Gestión; C) la gestión de encargos de obras y proyectos recibidos de la Comunidad de Madrid tanto en materia de Administración Local, como en otras de interés público de distintas Consejerías; D) Adquisición, Rehabilitación y Arrendamiento de inmuebles de su propiedad para uso administrativo.

**1. LAS ÁREAS DE GESTIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA.**

**1.1. La Gestión de suelo urbanizado mediante el desarrollo de determinados ámbitos urbanísticos. Gestión de Consorcios.**

**a) Estrategia de gestión de suelo.**

La gestión de suelo de ámbitos urbanísticos determinados ha sido la actividad originaria de la empresa absorbida y extinguida NUEVO ARPEGIO, S.A., llevándola a cabo desde 1989 tanto por Gestión Directa, como propietario único; como por Gestión Indirecta tanto si es como propietario mayoritario de ámbitos desarrollados mediante el sistema de compensación, como si es por tener a su cargo la encomienda de gestión de ámbitos pertenecientes a los Consorcios Urbanísticos conformados entre la Comunidad de Madrid y los Ayuntamientos de la región.

Los usos predominantes en los ámbitos urbanísticos que se ha gestionado son principalmente industriales, logísticos y tecnológicos. En algunos casos también residenciales. En todos ellos existen otros usos complementarios: comerciales, terciarios, etc.

En los últimos años el mercado inmobiliario ha experimentado una transformación importante con la aparición de nuevos actores emergentes de ámbito internacional con gran capacidad de inversión. En un principio, las inversiones de estos operadores del mercado inmobiliario – si dejamos aparte el sector promotor de vivienda protegida – se dirigieron principalmente a edificios terminados de cualquier uso en los centros de las ciudades. Esto está cambiando, ampliándose el abanico de posibilidades hacia otras localizaciones y usos.

A partir de finales del año 2015 se vino detectando el interés de los inversores por entrar también en operaciones de suelo calificado o en proceso de calificación, para el desarrollo de Parques Empresariales, Comerciales, Logísticos y Tecnológicos –especialmente en parcelas de 80.000/100.000 m<sup>2</sup> en adelante.

Sin embargo, las existencias de suelo de esta empresa pública: en los ámbitos de Meco, Arganda del Rey y San Martín de la Vega, no se encontraban adaptadas a esta nueva realidad, ya que la parcelación pertenecía al modelo anterior, cuyo tamaño de parcela era de pequeña superficie: hasta 3.000 m<sup>2</sup>; o de mediana superficie: no superior a 10.000 m<sup>2</sup>.

***OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.***  
***Informe de Gestión del ejercicio 2017***

La compañía realizó en el año 2015 una tasación de la mayor parte de sus activos con los objetivos de 1º) conocer el estado patrimonial real de la sociedad actualizando el valor de mercado de las existencias de terrenos y parcelas y 2º) lograr el encuentro entre la oferta y la demanda de sus activos para poder materializarlos.

En base a este escenario, la sociedad acordó en Consejo de Administración de la Sociedad, en reunión celebrada el 31 de marzo 2016, una nueva estrategia de actuación que se resume en lo siguiente:

- Adaptación de los productos de suelo a la demanda actual, con tamaño de parcela grande y usos logísticos y tecnológicos.
- Desarrollo flexible por fases de menor superficie que hasta ahora, en atención a dicha demanda, y en base a la disponibilidad de recursos.
- Prioridad en la ejecución de obras de urbanización, en aquellos ámbitos en que haya sido identificada una demanda real, por un criterio de prudencia.
- Cooperación público-privada mediante el reparto de la carga de urbanización, para la optimización de recursos.

A partir de la nueva valoración de los activos, facilitar el encuentro entre la oferta y la demanda reales.

**b) Ventas de parcelas finalistas**

Ante la necesidad de obtención de tesorería, a finales del mes de diciembre de 2016, la compañía llevó a cabo dos convocatorias públicas de venta de parcelas finalistas por procedimiento abierto, una de parcelas finalistas de uso residencial y otra de parcelas finalistas de usos para actividades económicas: de usos industriales, terciarios, logísticos y comerciales. Como resultado, a lo largo del año 2017, se ha logrado comercializar la mayoría de las parcelas de uso residencial licitadas; las correspondientes a actividades económicas han comenzado a despertar también cierto interés. El valor de las 10 ofertas recibidas en 2017 de los procedimientos abiertos ha sido de 2,59 M€ (sin IVA).

**1.2. Gestión de los Encargos de obras y proyectos recibidos de la Comunidad de Madrid.**

La gestión de encargos de obras y proyectos recibidos de la Comunidad de Madrid son tanto en materia de Administración Local, como en otras de interés público de distintas Consejerías.

En relación con aquellos encargos en materia de Administración Local (Programa Regional de Infraestructuras y Servicios de la Comunidad de Madrid – PRISMA – y Programa de Inversión Regional – PIR-) y con el fin de cumplir los objetivos de cooperación territorial entre el gobierno regional y las Corporaciones Locales, la Sociedad ha continuado durante 2017 la gestión y contratación de proyectos y obras en esta materia.

Ello referido tanto a los proyectos y obras procedentes del Convenio de Mandato 2008-2011, como de las que proceden de los encargos recibidos de la Comunidad de Madrid a partir de la Encomienda de Gestión en materia de Administración Local efectuada por la Comunidad de Madrid el 26 de Enero 2012; siempre que cumplieran las disposiciones previstas en el Decreto 242/2015, de 29 de Diciembre, que regulaba las condiciones de terminación y liquidación del PRISMA 2008 – 2011.

Durante el ejercicio 2017 se han recibido dos nuevos encargos por parte del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid que se suman a los gestionados hasta ese momento por la Sociedad, uno correspondiente al PIR 2016-2019; y otro al Prisma 2008-2011 en relación con la Encomienda de Gestión en materia de Administración Local efectuada por la Comunidad de Madrid el 26 de Enero 2012.

En relación al Convenio de Mandato Prisma 2006-2007, el Consejo de Administración en su sesión de fecha 12 de Mayo de 2017 acordó aprobar el Informe de Liquidación del Programa Prisma 2006-2007, previo informe de la Dirección General de Administración Local.

(Continúa)

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.  
Informe de Gestión del ejercicio 2017*

En relación al Convenio de Mandato Prisma 2008-2011, el Consejo de Administración en su sesión de fecha 07 de diciembre de 2017 acordó aprobar el Informe de Liquidación del Mandato correspondiente al Programa Regional de Inversiones, periodo 2008-2011, previo informe de la Dirección General de Administración Local.

Posteriormente, el 19 de diciembre de 2017, en una nueva sesión del Consejo de Administración, fue acordada la devolución de la tesorería disponible a la Comunidad de Madrid relacionada con ambos informes anteriormente mencionados.

Aquellos encargos recibidos de distintas Consejerías de la Comunidad de Madrid para la realización de obras y proyectos de interés público, se amparan en el Convenio Marco y de Convenios específicos de colaboración con otros Organismos oficiales, que se relacionan a continuación.

En fecha 31 de julio de 1997, la Sociedad suscribió un Convenio Marco con la Comunidad de Madrid en el cual se establecían las bases que habrían de regir los encargos que, mediante mandato, realice la Comunidad de Madrid a la Sociedad, en relación con las obras de interés público. Posteriormente fue modificado mediante una novación de fecha 16 de marzo de 1998, y mediante dos adendas de fechas 8 de noviembre y 13 de diciembre de 2001.

Con fecha 23 de mayo de 2002, OBRAS DE MADRID (anteriormente denominada ARPROMA), suscribió un nuevo Convenio Marco con la Comunidad de Madrid de vigencia indefinida, con la finalidad de clarificar las relaciones jurídicas que hasta la fecha y en el futuro han regido y continuarán rigiendo entre la Comunidad de Madrid y la Sociedad, respecto de los encargos que, mediante mandato, realice la Comunidad de Madrid a OBRAS DE MADRID, en relación con las obras de interés público, en el sentido de que OBRAS DE MADRID actúa, en ejecución del Convenio, en nombre y por cuenta de la Comunidad de Madrid. Con fecha 5 de julio de 2016, se firmó adenda de modificación del Convenio de 23 de mayo de 2002, para añadir las actuaciones incluidas en el Programa Regional de Inversiones y Servicios de Madrid e inversiones para entidades locales, dentro de los encargos que la Comunidad de Madrid realice mediante mandato a la Sociedad.

A lo largo del año 2017 se han recibido 13 encargos diferenciados por valor de 52,68 M€ en relación con obras de Interés general por distintas Consejerías y un encargo de 40 obras del Programa Regional de Inversiones por valor de 23,48 M€.

### **1.3. Adquisición, Rehabilitación y Arrendamiento de inmuebles para uso administrativo**

Esta actividad se desarrolla por la Sociedad a partir de noviembre de 1994, a partir de la ampliación de su objeto social para la construcción, arrendamiento y venta de edificaciones en el ámbito de la Comunidad de Madrid.

## **2.- LA RESPONSABILIDAD EMPRESARIAL CORPORATIVA, COMO OBJETIVO DE LA GESTIÓN DE OBRAS DE MADRID.**

El control de la gestión de los recursos públicos, la transparencia, la creación de empleo, y la conservación del medio ambiente con calidad de vida son las políticas fundamentales en que se apoyan las directrices emanadas del gobierno regional, en su compromiso con los ciudadanos de esta Comunidad, que desde OBRAS DE MADRID se implementan en el desarrollo de los procesos de transformación del suelo.

El desarrollo sostenible y el ahorro energético ligados a las mejoras para la accesibilidad en las infraestructuras, transportes y supresión de barreras arquitectónicas, son los objetivos a alcanzar en el marco de la implementación de aquellas políticas, unidos al de la conservación de los ámbitos urbanísticos y las infraestructuras.

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.  
Informe de Gestión del ejercicio 2017*

OBRAS DE MADRID ha continuado durante 2017 el desarrollo de la adaptación de sus procedimientos de gestión a los criterios de Responsabilidad Empresarial Corporativa: transparencia en la gestión; metodología de seguimiento y control de los aspectos medioambientales en los proyectos y obras urbanización: ahorro energético, arquitectura bioclimática, vigilancia, limpieza etc.

### **3. EL DESARROLLO DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS. LA GESTIÓN DE SUELO. URBANIZACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN. GESTION DE CONSORCIOS URBANISTICOS.**

De acuerdo con la estrategia de gestión descrita anteriormente, durante el ejercicio 2017 la dirección de la empresa ha puesto su empeño en impulsar y completar los procesos de adaptación del planeamiento urbanístico en los ámbitos que gestiona directamente, con el fin de que sean de interés a la nueva realidad del mercado inmobiliario.

Una vez que se ha regularizado el valor a la baja de las existencias y concluido el proceso de fusión empresarial, ese proceso de transformación dará sin duda los resultados de productos idóneos para atender la demanda identificada en el mercado. Esa demanda detectada de inversores y operadores en parcela urbanizada de superficie entre 80.000 y 100.000 m<sup>2</sup> o incluso mayores, para usos de actividad económica (principalmente logístico). Obras de Madrid sigue centrando su esfuerzo en promover estas parcelas y ponerlas en el mercado en los desarrollos de Meco y Arganda del Rey, donde dispone de suelo para estos usos.

Por el contrario, la demanda de las parcelas industriales finalistas existentes en stock que provienen del modelo de oferta anterior a la crisis, es poco relevante, ya que por su morfología de tamaños de pequeña y mediana superficie están dirigidas a una demanda potencial de industria mediana y pequeña.

Durante el ejercicio 2017 no se han ejecutado obras de urbanización, infraestructuras o sistemas generales en los ámbitos urbanísticos que gestiona directamente la Sociedad a la espera de la conclusión de los procesos de adaptación del planeamiento y la disponibilidad de recursos. Se han continuado realizando estudios necesarios para el desarrollo del planeamiento de acuerdo con el mercado y a la estrategia empresarial, especialmente en los ámbitos urbanísticos de Meco y Arganda del Rey.

#### **A. Promociones de suelo de gestión directa**

- A.1. Centro de Actividades AR-3 Arganda del Rey.
- A.2. Parque Industrial Logístico R2-Meco 2ª Fase.
- A.3. Parque Industrial Arroyo Culebro, Plan Parcial 4 – PP4 – Getafe –.
- A.4. Parque Industrial Las Monjas - Torrejón de Ardoz: 2 parcelas de la "luneta".
- A.5. Parque Temático en San Martín de la Vega.

#### **A.1. Centro de Actividades Empresariales AR.3 Arganda del Rey**

Sector UE 141 - 282 Hectáreas de terreno y 1.100.000 m<sup>2</sup> edificables. Desarrollo de suelo para actividades económicas. Sistema de

En marcha los trabajos de un nuevo modelo de plataforma logística intermodal para este ámbito, con una primera fase logística de gran parcela superior a 300.000 m<sup>2</sup> de superficie divisible. Con este soporte se planea redactar y tramitar una Modificación de Plan Parcial y del Plan Especial de Infraestructuras actualmente vigentes. En el 2017 se ha trabajado en la definición detallada de este nuevo modelo para en 2018 contratar la Redacción de las Modificaciones citadas de Planeamiento para su puesta en valor.

***OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.***  
*Informe de Gestión del ejercicio 2017*

Localizado en el Corredor del Mediterráneo desde Madrid (en la confluencia entre la A-3 y la R-3 y fuera del núcleo urbano de Arganda del Rey), este modelo de plataforma logística reúne unas fortalezas de localización estratégica y de conectividad mundial.

El objetivo es que este emplazamiento se pueda convertir en una plataforma logística "prime" que sirva como intercambiador destacado del sur de Europa, para atender a los diferentes modos de transporte hacia otros destinos. Así mismo podrá reducir sensiblemente los costes del tráfico internacional de mercancías que recorre las rutas continentales.

**A.2. Parque Industrial – Logístico R2- Meco (2ª Fase)**

Sector SUS-AE1 - 193 Hectáreas. Desarrollo de suelo industrial-logístico y terciario. Sistema de Ejecución: Compensación.

La Sociedad colaboró estrechamente con el Ayuntamiento en la aportación de los soportes necesarios para la evacuación de los informes sectoriales requeridos en la tramitación de la aprobación provisional de la Modificación Puntual del Plan General.

En diciembre de 2016 fue aprobada definitivamente la Modificación Puntual del Plan General con Ordenación Pormenorizada, que de una parte ha reordenado la zonificación de los suelos lucrativos con motivo de la aparición de una laguna artificial. Y de otra parte divide el SUS AE 1 en Este y Oeste, y permite una nueva parcelación de grandes superficies y su ejecución por fases. Esta aprobación ha sido anulada por sentencia del TS en relación con la aprobación inicial realizada por el Ayuntamiento.

Se ha trabajado con las instituciones implicadas en definir e incorporar una Fase 1 (provisional) para desarrollar el SUS AE 1 ESTE, con autorregulación de las aguas pluviales desde la laguna existente, que ha ganado valores ecológicos y medioambientales desde su creación. Aspecto este en el que se pone especial énfasis desde OBRAS DE MADRID para cumplir con las políticas de urbanismo sostenible impartidas desde la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la que depende; para lo cual ha venido estableciendo una línea de colaboración permanente con la Universidad de Alcalá de Henares.

Este trabajo se ha incluido en el Plan Especial de Infraestructuras que el Ayuntamiento de Meco ha redactado este año como desarrollo de su Plan General de Ordenación Urbana.

**A.3. Parque Industrial Arroyo Culebro – Getafe – Plan Parcial 4 – PP4.**

Plan Parcial 4 – PP4 - 50.000 m2 edificables repartidos en 3 parcelas. Desarrollo Industrial-Comercial. Sistema de Ejecución: Expropiación de la que OBRAS DE MADRID fue designada Beneficiario.

Durante el ejercicio se han hecho gestiones comerciales para la venta del suelo, pero no se ha tramitado la Modificación del Plan Parcial ya redactada, a la espera de identificar la existencia de una demanda sobre este ámbito, con inversores que preferiblemente adelanten recursos para la financiación de las obras de urbanización e infraestructuras. Ello siempre mediante concurrencia pública.

A finales del 2017 se ha detectado un cierto interés por este suelo y su localización, que se espera se pueda

**A.4. Parque Industrial Las Monjas - Torrejón de Ardoz – 2 parcelas**

Plan Parcial de dos parcelas que finalmente suman 4.745 m2 edificables, de uso terciario-industrial, compartidos entre el Ayuntamiento y OBRAS DE MADRID al 50 por ciento, por lo que cada parcela será de titularidad de cada institución.

Obtenida la aprobación definitiva de los documentos urbanísticos, y aprobado el Proyecto de Reparcelación, una vez que se identifique la existencia de una demanda real, se llevará a cabo una convocatoria pública para su adjudicación a la oferta económicamente más ventajosa.

Durante el ejercicio 2017 se han mantenido reuniones con el Ayuntamiento para poder colaborar y que se puedan realizar las gestiones necesarias para poder comercializar las citadas parcelas.

(Continúa)

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.  
Informe de Gestión del ejercicio 2017*

**A.5. Parque Temático de San Martín de la Vega.**

Plan Parcial – 375.000 m<sup>2</sup> edificables, de usos terciarios, comerciales e industriales.

Se colabora con el Ayuntamiento para la adaptación del Plan General que quedó sin aprobar en la anterior legislatura, con el fin de adaptarlo en los aprovechamientos existentes y en morfología de gran parcela.

Una vez que sea aprobado definitivamente el Plan General, iniciaremos la redacción de los documentos de planeamiento parcial y parcelación, en paralelo con un proceso de búsqueda de inversores que, en concurrencia pública, que puedan estar interesados en incorporarse al desarrollo del ámbito.

**B. Promociones de suelo de gestión a través de consorcios urbanísticos por encomienda de gestión y juntas de compensación**

Ostentamos la Encomienda de Gestión de los ámbitos urbanísticos que se describen a continuación, configuradas bajo la figura de Consorcios Urbanísticos, que son Entidades Urbanísticas con personalidad jurídica, sometidas al derecho administrativo, y reguladas por la Ley del Suelo.

Los Consorcios Urbanísticos se constituyen por dos administraciones: la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento competente, para ostentar la titularidad fiduciaria de los terrenos de un determinado ámbito urbanístico.

Los Consorcios Urbanísticos se rigen por un Consejo de Administración, en el que se integran siempre dos Entes Consorciados: la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento competente.

Los fines de estos Consorcios Urbanísticos son precisamente la promoción consorciada de determinados ámbitos urbanísticos para dar cabida a la implantación de empresas dedicadas a actividades logísticas, tecnológicas, industriales, residenciales, terciarias, comerciales e incluso de carácter científico-tecnológico. Dichos ámbitos urbanísticos se relacionan a continuación.

- B.1. “Leganés Tecnológico”, Parque Tecnológico - Leganés.
- B.2. “El Bañuelo”, Parque Logístico - Fuenlabrada.
- B.3. “Tecnogetafe”, Área Tecnológica del Sur – Getafe.
- B.4. “Puerta del Atlántico”, Plataforma Logística - Móstoles.
- B.5. “Puerta del Mediterráneo”, Plataforma Logística - Villarejo de Salvanés.
- B.6. “Espartales Norte” - Alcalá de Henares.
- B.7. “La Garena” - Alcalá de Henares.
- B.8. “Los Molinos-Buenavista” – Getafe.
- B.9. “Móstoles Tecnológico” – Móstoles.
- B.10. “Móstoles Sur” – Móstoles.
- B.11. “Escorial” – El Escorial.

La Comunidad de Madrid siempre es mayoritaria en la participación de los entes consorciados en los Consorcios Urbanísticos, y ostenta su presidencia.

La Encomienda de Gestión atribuida por acuerdo del Consejo de Administración de cada Consorcio, es de gestión integral de los mismos. Esta gestión integral aporta a las administraciones consorciadas las siguientes ventajas, entre otras: experiencia, adaptabilidad, conocimiento de la administración, sinergias en la comercialización, mantenimiento, conservación y estabilidad. Todo ello en términos de eficiencia y costes ajustados.

(Continúa)

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Informe de Gestión del ejercicio 2017*

**B.1 “Leganes Tecnológico”, Parque Tecnológico – Leganés**

Continúa la tramitación urbanística que permita aprobar definitivamente tanto el Proyecto de Expropiación del PP2 "Centro", como el Proyecto de Urbanización del mismo a la espera de poder iniciar las obras de Urbanización.

Continúa la comercialización de las parcelas disponibles en el ámbito de la primera fase.

**B.2 “El Bañuelo”, Parque Logístico – Fuenlabrada**

Se han finalizado las obras de urbanización, lo que permite la comercialización de las parcelas del ámbito. Está en trámite de aprobación la realización de una vía de acceso en la M-506 que permitirá un acceso directo al polígono.

**B.3 “Tecnogetafe”, Área Tecnológica del Sur – Getafe**

Se han comercializado las parcelas del ámbito sur, estando pendientes de adjudicación las parcelas 1.27 y 1.28.

Se han determinado con el Canal de Isabel II las obras necesarias para la recepción de la primera fase del ámbito sur. Para permitir la constitución de la Entidad de Conservación se está estudiando la ejecución por etapas que permita la recepción municipal de las obras ya ejecutadas. Se va a comenzar la redacción del proyecto.

**B.4 “Puerta Del Atlántico”, Plataforma Logística - Móstoles**

El Consorcio se encuentra en una etapa de análisis de viabilidad ante el cambio de escenario económico de los últimos años a la espera de demanda, y ante la necesidad de que los Entes Consorciados lleven a cabo fuertes inversiones para abordar los costes de las obras de urbanización, cuya ejecución es requisito para la comercialización de las parcelas que dará lugar a la correspondiente generación de ingresos para los citados entes.

**B.5 “Puerta del Mediterráneo”, Plataforma Logística - Villarejo de Salvanes**

En la reunión del Consejo de Administración del Consorcio “Puerta del Mediterráneo”, celebrada el 29 de Septiembre de 2016 fue acordado el cese de actividad ante la falta de viabilidad económica del mismo, y el inicio de su disolución. A lo largo de 2018 se prevé finalizar las labores de liquidación del Consorcio.

**B.6 “Espartales Norte” - Alcalá de Henares**

La situación del Consorcio Urbanístico y su evolución en el periodo transcurrido durante el ejercicio 2017 se han terminado las obras de urbanización del Sector 115-A. Las del Parque del Camarmilla (SGVEQ Espartales Norte y Balsa de Laminación) se encontraban finalizadas y recepcionadas por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares. Las obras, en Acta de fecha 22 de diciembre de 2011 y el Parque, en Acta de fecha 14 de noviembre de 2016.

**B.7 “La Garena” - Alcalá de Henares**

Se ha continuado con los trabajos necesarios para el cumplimiento del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración, en reunión celebrada el 5 de mayo 2015, por el que fue aprobado el cese de actividad y la disolución del Consorcio Urbanístico “LA GARENA” de Alcalá de Henares, una vez cumplido el objeto y los fines para los que fue constituido, conforme a la previsión estatutaria.

**B.8 “Los Molinos-Buenavista” - Getafe**

El estado actual y desarrollo de la actuación promovida durante el ejercicio por el Consorcio Urbanístico “Los Molinos –Buenavista”, en cada una de sus áreas, así como su evolución, se puede resumir en los siguientes aspectos y contenidos.



*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.  
Informe de Gestión del ejercicio 2017*

*Planeamiento urbanístico. -*

El Proyecto de Delimitación y Expropiación de los Bienes y Derechos afectados por el Plan Especial de la Conexión Exterior Viaria Nº 1 Sector PP-03 "Buenavista" se encuentra aprobado por la Dirección General de Urbanismo. Esta conexión discurre por el término municipal de Leganés en su entronque con la M-406. Se estima su licitación en el ejercicio 2018.

Aprobado por el Ayuntamiento de Getafe como órgano expropiante, el Proyecto de Delimitación y Expropiación de los Bienes y Derechos de necesaria ocupación, para la ejecución de la Conexión Viaria Nº 4 del Sector PP-02 "Los Molinos". Se estima su licitación en el ejercicio 2018.

*Gestión de Suelo. -*

En curso la formalización en ambos Sectores (PP-02 "Los Molinos" y PP-03 "Buenavista") de la entrega de los aprovechamientos urbanísticos pendientes, mediante el otorgamiento de las actas entre los propietarios y el Consorcio.

*Obras de Urbanización. -*

Las reiteradas solicitudes por el Consorcio de la recepción de las obras de urbanización de ambos sectores, están pendientes de la decisión del Ayuntamiento de Getafe, que sostiene el criterio interpretativo de que dicha recepción está condicionada a la conformidad técnica del Canal de Isabel II, en virtud del Convenio suscrito entre ambos de fecha 27 de junio de 2012.

*Obras de Ampliación del Vestíbulo de la Estación de EL CASAR en "Los Molinos". -*

Se encuentran terminadas y recepcionadas.

*Comercialización.-*

Continúa al proceso de comercialización.

**B.9 "Móstoles Tecnológico" – Móstoles**

En el transcurso del ejercicio 2017, el Consorcio Urbanístico ha venido desarrollando gestiones y actuaciones en los siguientes aspectos.

*Urbanización.-*

Ejecución de los trabajos necesarios de los compromisos derivados de los Acuerdos de la Entidad de Conservación "Parque Móstoles Tecnológico", así como el manteniendo de la Vía Pecuaria (Vereda Segoviana que atraviesa el Sector), Glorieta DGT y la Glorieta del Repsol, recogidos e identificados en al Acta de Recepción de las Obras de Urbanización del Sector PAU-5, suscrita el 6 de mayo de 2008, con el Ayuntamiento de Móstoles.

*Comercialización.-*

Continuidad en la promoción y comercialización de suelo, que constituye un objetivo prioritario, el Consorcio mediante convocatoria el concurso (BOCM de fecha 26 de mayo de 2015), para la enajenación de parcelas de Uso Tecnológico Industrial con una superficie de 19.151 m2, parcelas de uso Centro Tecnológico Terciario con 31.223 m2 y parcelas de Uso Centro Integrado de Servicios con 21.652 m2.

**OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.**  
*Informe de Gestión del ejercicio 2017*

**B.10 “Móstoles Sur” - Móstoles**

En la reunión del Consejo de Administración del Consorcio “Móstoles Sur”, celebrada el pasado 14 de Abril de 2016 fue acordado encomendar la gestión del Consorcio a NUEVO ARPEGIO, S.A. (ahora OBRAS DE MADRID)

El Consorcio Urbanístico "Móstoles Sur" fue constituido en 2001 a iniciativa de la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Móstoles, con una participación del 50% por cada parte. Comprende el área de actuación urbanística del PAU-4 del Plan General de Móstoles, cuyo uso característico es residencial con más de 8.000 viviendas, el 75% protegidas.

El Consorcio ha finalizado las obras de urbanización y ha comercializado la mayor parte de las parcelas. Actualmente está pendiente la ejecución del acceso a la R-5 pendiente de aprobación por el Ministerio de Fomento, así como la comercialización de parcelas de vivienda libre unifamiliar y una parcela de uso comercial.

**B.11 “Escorial” – El Escorial.**

Se encuentran en fase de finalización las obras de urbanización del ámbito. Para completarlas durante 2016 se licitaron las obras de Energetización del Sector y Reforma de la carretera M-600, que se prevé terminar a lo largo del 2018.

**B.12 Junta de Compensación “Soto del Henares” - Torrejón de Ardoz.**

Las actuaciones desarrolladas por la Junta de Compensación durante el ejercicio 2017 han consistido en los trámites para el cumplimiento de los acuerdos adoptados en la reunión de la Asamblea General celebrada en junio 2013.

En dicha reunión fueron aprobados diversos procedimientos para el pago de la Derrama nº 20 y del resto de las derramas anteriores impagadas, en su caso, por los miembros de la Junta de Compensación con el fin de destinar su importe a atender la única carga urbanística y obligación económica pendiente: la financiación de la denominada Infraestructura Ferroviaria: Estación FFCC “Soto del Henares”, cuya construcción por ADIF ha finalizado en Septiembre 2015, en base al convenio suscrito con ADIF por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, la Junta de Compensación y NUEVO ARPEGIO (ahora OBRAS DE MADRID)

**4. ‘PRISMA 2006-2007’/ ‘PRISMA 2008 - 2011’; y ‘PIR 2016-2019: CONTRATACIÓN DE PROYECTOS Y OBRAS DEL PROGRAMA REGIONAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID –**

**A. Antecedentes.**

En el marco de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, el Gobierno Regional de la Comunidad de Madrid potencia la cooperación con los municipios de su territorio con el fin de garantizar los principios de solidaridad y equilibrio intermunicipal para asegurar la prestación integral y adecuada de los servicios de competencia municipal.

Dentro de esta acción de política territorial, se sitúa la elaboración y gestión de programas plurianuales de alcance global al conjunto de municipios de la región (con excepción del municipio de Madrid) materializados desde el año 1997 con el primer Programa de Inversiones y Servicios de Madrid (PRISMA) para el periodo 1997-2000. A este plan le sucedió el PRISMA 2001-2005 que consolidó esta forma de cooperación municipal. Ambos fueron gestionados por la Comunidad de Madrid.



**OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.**  
*Informe de Gestión del ejercicio 2017*

**B. PRISMA 2006-2007**

En el ámbito de la Federación Madrileña de Municipios (FMM), la Comunidad de Madrid acuerda con los Ayuntamientos las directrices principales del Programa PRISMA, cuyas bases se aprueban mediante un Decreto del Consejo de Gobierno el 27 de Julio de 2005. En este decreto se hace mención explícita a la existencia de una referencia legal específica que marca las directrices por las que han de discurrir los sucesivos Programas de Inversiones y Servicios de la Comunidad de Madrid, que es la Ley 2/2003, de 11 de marzo, de Administración Local de la Comunidad de Madrid, en base a la cual, la Dirección General de Cooperación con la Administración Local inició un prolongado período de planificación y programación que se culmina con el Programa que se regula en el Decreto para el periodo 2006-2007 con un presupuesto de 300.000.000 de euros con dos modalidades de gestión, una financiación íntegra de las actuaciones por parte de la Comunidad de Madrid y otra cofinanciación Comunidad de Madrid (57%) y Ayuntamientos (43%). Se negocian los convenios y se aprueban las propuestas en los plenos de los de los Ayuntamientos.

El 3 de enero de 2006, la Ley 6/2005 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para 2006, en su artículo 63 autoriza a la Comunidad de Madrid a la formalización de Convenios de Colaboración con la Empresa Pública ARPEGIO, S.A. (ahora OBRAS DE MADRID) para que actuando por encargo del Gobierno, en nombre y por cuenta de la Comunidad de Madrid, realice las gestiones necesarias para la ejecución en todas sus fases, de las actuaciones aprobadas en el PRISMA para el periodo 2006-2007 en materia de infraestructuras y servicios, a excepción del gasto corriente, suministros y actuaciones supramunicipales, que sería gestionado por la Comunidad de Madrid.

En el año 2006 se firman los convenios con los Ayuntamientos. En febrero de ese mismo año, en base a criterios de máxima eficacia y eficiencia en la prestación de los servicios, se publica el Mandato del Gobierno Regional por la que el PRISMA 06-07 pase a ser gestionado por ARPEGIO, S.A. (ahora OBRAS DE MADRID)

El programa comprendió las siguientes actuaciones, diferenciando por un lado actuaciones financiadas 100 % por la Comunidad de Madrid y por el otro las cofinanciadas con los Ayuntamientos.

TOTAL ACTUACIONES GESTIÓN NUEVO ARPEGIO			570
Gestión COMUNIDAD DE MADRID	Cofinanciadas	18	492
	100% C.M.	474	
Gestión MUNICIPAL	Cofinanciadas: 57% C.M. - 43% Ayto.		78

**B.1 Situación actual de las obras Prisma 06-07.**

Se han liquidado en el año 2017 todas las actuaciones pertenecientes al Programa Prisma 06-07.

Una vez requeridos los importes deudores a aquellos Ayuntamientos cuyo saldo final resulta a cobrar por parte de la Comunidad de Madrid, y habiendo concedido un plazo para su ingreso, transcurrido el mismo, OBRAS DE MADRID, S.A ha procedido a la emisión del Informe definitivo de Liquidación del Programa.

**B.2. Hitos Prisma 06-07. Liquidación del Programa.**

**31.12.2009-** NUEVO ARPEGIO, S.A. emite Factura en concepto de "Repercusión de los gastos incurridos hasta el 31/12/2009, derivados del mandato recibido de la Comunidad de Madrid, en el marco del convenio de fecha 3 de febrero de 2.006, para la ejecución del Programa Regional de Inversiones y Servicios 2003-2007" por importe de 14.290.657,39 euros más I.V.A., por un total de 16.577.162,57 euros a la Comunidad de Madrid (Consejería de Presidencia, Justicia, Interior) enviada mediante escrito de fecha 25 de enero de 2.010 y registrada el 03 de febrero del mismo año en la citada consejería con referencia ref:03/034605.9/10.

(Continúa)

**OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.**  
*Informe de Gestión del ejercicio 2017*

**26.04.2013-** Acuerdo Consejo de Administración de NUEVO ARPEGIO, S.A. por el que fueron adoptados los siguientes acuerdos:

- “1º Aprobar el Resultado Final de la Liquidación del Convenio.
- “2º Aprobar la Compensación de los saldos acreedor y deudor entre COMUNIDAD DE MADRID y NUEVO ARPEGIO, mediante el pago efectivo de la factura de los gastos incurridos por NUEVO ARPEGIO, S.A. antes citada, con cargo a la Tesorería Disponible de la Liquidación del Convenio de Mandato PRISMA 2006-2007.
- “3º Aprobar el reintegro simultáneo del “Saldo Resto” a la Cuenta General de la COMUNIDAD DE MADRID y también asumir el compromiso de reintegro futuro a la COMUNIDAD DE MADRID de las cantidades pendientes de recibir de los Ayuntamientos una vez que estas hayan sido recibidas por NUEVO ARPEGIO, y por el mismo procedimiento hasta la cantidad de 2.249.359,16 euros.
- “4º Notificar los precedentes acuerdos a la COMUNIDAD DE MADRID a través de la Consejería de Presidencia, Justicia y Portavocía del Gobierno de la Comunidad de Madrid”.

**29.04.2013-** Escrito de traslado por NUEVO ARPEGIO, S.A. a la Consejería de Presidencia, Justicia y Portavocía del Gobierno de la Comunidad de Madrid, de la Certificación del Acuerdo de su Consejo de Administración de 26.04.2013, con Anexo I: Dos Cuadros Excel con la información contable de la aplicación dada a los encargos realizados dentro de los importes aprobados. Anexo I a) Actuaciones cofinanciadas de gestión municipal y Anexo I b) Actuaciones gestionadas por (Nuevo) Arpegio. Anexo II: Copia de la Factura nº CFI 29000054 de fecha 31.12.2009 por importe de 16.577.162,57 euros incluido IVA, en concepto de repercusión de los gastos incurridos para la ejecución del Mandato en el marco del Convenio PRISMA 2006-2007.

**09.05.2013-** Escrito del Excmo. Sr. Consejero de Presidencia, Justicia y Portavocía del Gobierno de la Comunidad de Madrid por el que manifiesta:

- “1º Constatar la liquidación del mandato aprobado por el Consejo de Administración de NUEVO ARPEGIO, S.A. el día 26 de abril de 2013”.
- “2º Se entiende llevado a cabo en cumplimiento de lo previsto en la cláusula 9 del Convenio de 3 de febrero de 2006, por el que se establecen las Bases que habrán de regir los encargos que, mediante mandato, realice la Comunidad de Madrid a la empresa pública ARPEGIO, Áreas de Promoción Empresarial, S.A. (ahora NUEVO ARPEGIO, S.A.) para la ejecución del PRISMA 2006-2007”
- “3º No obstante lo anterior, es necesario que la citada empresa pública remita:
  - Una memoria explicativa de la gestión de los encargos, con la justificación documental correspondiente, en el plazo máximo de 4 meses.
  - Dar cuenta, con periodicidad bimensual, de las gestiones realizadas respecto de los cobros y pagos pendientes reflejados en la liquidación, siendo el plazo término para su completa realización, el 31 de diciembre de 2013”
- “4º Se entenderá el cumplimiento de la citada cláusula 9ª, sin perjuicio de cualquier incidencia, ya sea litigiosa o de cualquier índole, que conlleve una modificación directa o indirecta del resultado patrimonial de la liquidación. En este caso, será necesario ajustar el contenido de la misma a dichas circunstancias”.

**21.05.2013-** Se lleva a cabo el reintegro del Saldo Resto de Tesorería aprobado por el Consejo de Administración de fecha 26.04.2013 a la Comunidad de Madrid mediante transferencia como beneficiario la “CM-DIR.GRAL.POL.FINANC.-CTA.OPERATIVA” por la cantidad de 6.080.067,97 euros y concepto “DEVOLUCION FONDOS PRISMA 06/07” a la cuenta ES 20380626006000035212.

**01.07.13-** Reunión del Consejo de Administración donde se propone la distribución de beneficios con cargo a reservas de libre disposición por la cuantía de 14.600.000 euros, adjuntando informe de Ernst&Young afirmando que cumple la Ley de Sociedades de Capital y que se hace efectivo el 16.12.13.

**02.07.13-** Junta General de Accionistas donde se acuerda la Distribución de Beneficios con Cargo a Reservas de Libre Disposición por importe de 14.600.000 euros en razón al porcentaje respectivo de

(Continúa)



***OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.***  
***Informe de Gestión del ejercicio 2017***

participación accionarial entre la Comunidad de Madrid (64,46%) el Instituto de la Vivienda de Madrid (35,54%).

**17.09.13-** Escrito de "Remisión de la información solicitada por el Excmo. Sr. Consejero de Presidencia, Justicia y Portavoz del Gobierno en su escrito dirigido a NUEVO ARPEGIO, S.A. de 9 de mayo de 2013" en relación con la liquidación del Convenio de Mandato PRISMA 2006-2007, donde se incluyeron:

- a) Memoria explicativa de la gestión de los encargos de obras PRISMA 2006-2007 con la justificación documental correspondiente al 26.04.2013 referida al expediente de Liquidación del Convenio de Mandato "PRISMA 2006-2007"
- b) Liquidación Prisma 06-07: Cobros y pagos pendientes con la dación de cuentas de fechas 30/06/2013 y 31/08/2013.

**15.04.16-** Escrito de la Dirección General de Administración Local donde se da cuenta del escrito de la Intervención General de la Comunidad de Madrid acerca de la consulta formulada sobre la adecuada imputación contable del importe de 16.577 miles de euros facturado por NUEVO ARPEGIO, S.A. derivado de encargos PRISMA 2006-2007 en referencia la factura emitida con fecha 31.12.2009 en concepto de "Repercusión de los gastos incurridos hasta el 31/12/2009, derivados del mandato recibido de la Comunidad de Madrid, en el marco del convenio de fecha 3 de febrero de 2.006, para la ejecución del Programa Regional de Inversiones y Servicios 2006-2007"

En este escrito "se deduce que no procede la compensación de dichos gastos en los términos acordados por el Consejo de Administración de Nuevo Arpegio, S.A. el 26 de abril de 2013" y se indica que , "a la vista del Informe de Intervención General, y de las consideraciones señaladas, y al objeto de que permita una adecuada valoración antes de la próxima rendición de cuentas, se DEVUELVE EL ORIGINAL de la factura emitida el 31 de diciembre de 2009 por Arpegio a la Comunidad de Madrid, como entidad emisora de la misma y copia del informe de la Intervención, junto con el presente escrito"

**26.04.2016-** Escrito de contestación por parte de NUEVO ARPEGIO, S.A. al anterior escrito de fecha 15.04.16, en el cual se pone de manifiesto el deber de facturar los gastos incurridos por la empresa de acuerdo con el mandato recibido de la Comunidad de Madrid para el PRISMA 2006-2007.

**07.11.16-** Escrito de la Dirección General de Administración Local en el cual indica que "se ha recibido escrito de la Intervención General de la Comunidad de Madrid en el que se pone de manifiesto la necesidad de llevar a cabo un adecuado tratamiento de la factura devuelta a Nuevo Arpegio, S.A. por importe de 16.577.162,57 euros" y por lo tanto "se da traslado del citado escrito en que se pone de manifiesto que este Centro Gestor lleve a efecto un expediente de reintegro de los fondos a dicha factura"

**12.12.16-** Redacción de un nuevo documento de liquidación del programa PRISMA 06-07 enviado a la D.G. de Administración Local al día 13.12.16 para su conocimiento y análisis.

**23.12.16-** Contestación de la D.G. de Administración Local al documento anterior mediante "INFORME A LA PROPUESTA DE LIQUIDACION DEL MANDATO 3 DE FEBRERO DE 2006, PARA GESTIÓN DEL PRISMA 2006-2007".

**27.12.16-** Consejo de Administración de Nuevo Arpegio. Se trataron los distintos puntos de orden del día. Respecto al denominado "Factura Gastos Gestión Prisma 06-07" se acordó lo siguiente:

- o Contestar a la mayor brevedad posible al requerimiento de la DG de Administración Local solicitando aclaración a algunos aspectos de su notificación.
- o Solicitar aplazamiento de la deuda y su fraccionamiento en cuatro pagos anuales, con la correspondiente solicitud de suspensión de la ejecución de dicho acto, en tanto en cuanto, se resuelve esa solicitud de aplazamiento y fraccionamiento.
- o Hacer constar que a partir de ese momento la empresa Nuevo Arpegio podría emitir nueva factura de liquidación Prisma 06-07, siguiendo los criterios señalados en el informe de intervención general de la Comunidad de Madrid.

**OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.**  
*Informe de Gestión del ejercicio 2017*

Respecto al punto del día denominado "Aprobación Informe Liquidación Prisma 06-07" en el cual se presenta documento de liquidación del programa Prisma 06-07 conjuntamente con el Informe a la Propuesta de Liquidación emitido por la D.G. de Administración Local, se acordó contestar debidamente a la DG de Administración Local sobre salvedades y observaciones contenidas en su Informe de Liquidación del Mandato Prisma 06-07 de fecha 23 de diciembre de 2.016 para que, una vez recibida por esa Dirección General y a resultados de su contestación, se someta a la ratificación del Consejo de Administración en sesión posterior.

**08.05.17-** Una vez solventadas las salvedades y observaciones contenidas en el Informe de Liquidación del Mandato Prisma 06-07 de fecha 23 de diciembre de 2.016 de la DG de Administración Local, con fecha 08 de mayo de 2.017 se emite nuevo Informe de Liquidación de la Gestión de los Encargos de Obras Prisma 2006-2007 que se envía a la DG de Administración Local. En el citado Informe se añade que, a resultados de la aprobación del mismo, la Comunidad de Madrid se subroga en todos los derechos y obligaciones de NUEVO ARPEGIO, S.A. (ahora OBRAS DE MADRID, S.A.) ante eventuales cobros a Ayuntamientos, ejecución de avales o pagos pendientes a proveedores.

**10.05.17-** La DG de Administración Local emite Informe a la Propuesta de Liquidación del Mandato 3 de Febrero de 2006, para la Gestión del Prisma 2006-2007 donde presta conformidad a la liquidación propuesta en los términos recogidos en su informe.

**12.05.17-** Consejo de Administración de Nuevo Arpegio. Se acuerda la aprobación del Informe de Liquidación del Prisma 06-07. Del mismo modo que en el primer informe de 3 de diciembre de 2016, a resultados de la aprobación del nuevo informe, la Comunidad de Madrid se subroga en todos los derechos y obligaciones de NUEVO ARPEGIO, S.A. (ahora OBRAS DE MADRID, S.A.) ante eventuales cobros a Ayuntamientos, ejecución de avales o pagos pendientes a proveedores.

**19.12.17-** Consejo de Administración de Nuevo Arpegio. Se acuerda la devolución del saldo de tesorería a favor de la Comunidad de Madrid correspondiente a la Liquidación del Programa Prisma 06-07. Que se realiza de forma inmediata.

En las cuentas de OBRAS DE MADRID, S.A. continúa figurando un importe de 16,58 millones de euros en concepto de gastos de gestión por la ejecución del Mandato Prisma 2006-2007.

## **C. PRISMA 2008-2011**

Teniendo en cuenta la gestión precedente, y en el ámbito de sus exigencias legales, mediante Decreto de Consejo de Gobierno, el 19 de Junio de 2008 se aprueba el PRISMA 2008-2011. En este Decreto se aprueban 700 millones de euros aportados por la Comunidad de Madrid para sus 4 años de vigencia de los cuales 560 son para asignaciones de los Municipios conforme a los criterios de reparto y 140 para incrementos y actuaciones supramunicipales, financiación y gestión íntegra de las actuaciones por parte de la Comunidad de Madrid.

### **C.1 Prisma 08-11. Convenio de Mandato**

El 29 de Septiembre de 2008 el Consejero de Presidencia Justicia e interior y la Presidenta de ARPEGIO, S.A., firman el acuerdo mediante Convenio por el que se establecen las bases que habrán de regir los Encargos que mediante Mandato realice la Comunidad de Madrid a la empresa pública ARPEGIO, S.A.

En este convenio se acuerda realizar la gestión íntegra de las actuaciones dadas de alta por cada Municipio a excepción de las supramunicipales. También se indica que, con carácter excepcional, podrá tramitarse algún suministro, aunque, como en el PRISMA anterior, estos son gestionados mayoritariamente por la Dirección General de Cooperación con la Administración Local.

El 29 de diciembre de 2011 se publicó el Decreto por el cual se ampliaba el plazo de ejecución del PRISMA 2008-2011 hasta el 31 de diciembre de 2015, sin variación del Presupuesto aprobado inicialmente.



**OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.**  
*Informe de Gestión del ejercicio 2017*

El 16 de Enero de 2012 se resuelve, por mutuo acuerdo de la Vicepresidencia, Consejería de Cultura y Deportes y la Portavocía del Gobierno y NUEVO ARPEGIO, S.A., el Convenio Mandato de 29 de Septiembre de 2008 suscrito entre la Comunidad de Madrid y NUEVO ARPEGIO, S.A. para la ejecución del Prisma 2008-2011.

Con fecha 29 de diciembre de 2.015 se publicó el Decreto 242/2015, por el que se regulan las condiciones de terminación y liquidación del Programa Regional de Inversiones y Servicios de Madrid (PRISMA) 2.008-2.011 el cual restringe la terminación a las actuaciones licitadas, adjudicadas o en ejecución ya incluidas en el programa, así como a las actuaciones que, sin estar en ejecución, cuenten con Resolución de alta a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto. De acuerdo con el Decreto:

- A lo largo de la anualidad 2.016 deberá llevarse a cabo la liquidación del mandato vigente hasta el 16 de enero de 2.012
- Las actuaciones que se encuentren encomendadas deberán continuar hasta su total terminación
- Las actuaciones de obras con Resolución de alta, pero que no hayan sido objeto de encomienda, deberán estar totalmente certificadas a 30 de septiembre de 2.016 y liquidadas antes del 1 de diciembre de 2.016

Posteriormente, el Decreto 75/2016 de 12 de julio, por el que se aprueba el Programa de Inversión Regional de la Comunidad de Madrid para el periodo 2016-2019, contiene la siguiente DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA:

*Terminación y liquidación del PRISMA 2008-2011, prorrogado*

*"Las actuaciones incluidas en el Decreto 242/2015, de 29 de diciembre, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las condiciones de terminación y liquidación del Programa Regional de Inversiones y Servicios de Madrid (PRISMA) 2008-2011, podrán ser tramitadas, gestionadas y ejecutadas durante la vigencia del presente Programa, quedando, por tanto, modificados los límites temporales previstos en los artículos 5 y 10 de dicho Decreto. (...)"*

En base a todo lo anterior, las gestiones llevadas a cabo para la realización de la liquidación del Programa Prisma 08-11 en su gestión Mandato son las siguientes:

**05.12.16-** Redacción de documento de Liquidación del Programa PRISMA 08-11 gestión Mandato enviado a la D.G. de Administración Local al día 05.12.16 para su conocimiento y análisis.

**23.12.16-** Contestación de la D.G. de Cooperación Local mediante "Informe a la Propuesta de Liquidación del Mandato de 29 de septiembre de 2008, para la gestión de las actuaciones prisma 2008-2011."

**27.12.16-** Consejo de Administración de NUEVO ARPEGIO, S.A. Se trataron los distintos puntos de orden del día. Respecto al punto del día denominado "Aprobación Informe Liquidación Prisma 08-11" en el cual se presenta documento de liquidación del programa Prisma 08-11 Gestión Mandato conjuntamente con el Informe a la Propuesta de Liquidación emitido por la D.G. de Administración Local, se acordó contestar debidamente a la DG de Administración Local sobre las salvedades y observaciones contenidas en su Informe de Liquidación del Mandato Prisma 08-11 de fecha 23 de diciembre de 2.016 para que, una vez recibida por esa Dirección General y a resultas de su contestación, se someta a la ratificación del Consejo de Administración en sesión posterior.

**11.07.17-** Una vez solventadas las salvedades y observaciones contenidas en el Informe de Liquidación del Mandato Prisma 2008-2011 de fecha 23 de diciembre de 2.016 de la DG de Administración Local, con fecha 11 de julio de 2.017 se emite nuevo Informe de Liquidación del Mandato Prisma 2008-2011 que se envía a la DG de Administración Local.

**03.10.17-** La DG de Administración Local emite Informe a la Propuesta de Liquidación del Mandato Prisma 2008-2011 de julio de 2017.



**OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.**  
*Informe de Gestión del ejercicio 2017*

**07.12.17-** Consejo de Administración de OBRAS DE MADRID, S.A. (extinción de NUEVO ARPEGIO, S.A.). Acuerdo de ratificación de la aprobación del Informe de Liquidación del Mandato correspondiente al Programa Regional de Inversiones periodo 2008-2011.

**19.12.17-** Consejo de Administración de Nuevo Arpegio. Se acuerda la devolución del saldo de tesorería a favor de la Comunidad de Madrid correspondiente a la Liquidación del Programa Prisma 08-11 de Mandato. Que se realiza de forma inmediata.

En el periodo de gestión Mandato que abarca desde 2.008 hasta enero 2.012 los gastos contabilizados son: 6,85 M€ de base imponible + 1,44 M€ de I.V.A. suponiendo un total de 8,29 M€.

**C.2 Prisma 08-11. Encomiendas.**

El 26 de enero de 2.012 se aprueba en Acuerdo de Consejo de Gobierno, encomendar a NUEVO ARPEGIO S.A. como medio propio de la Comunidad de Madrid, la ejecución de los encargos que realice la Consejería en competencia de materia de Administración Local en relación con el PRISMA 2008-2011.

Aquellas actuaciones pertenecientes al Convenio de Mandato cuya fase de obra no comenzó antes del 16 de enero de 2.012, pasaron a ser gestionadas por Encargo de Encomienda.

A partir del 26 de enero de 2.012, se han recibido distintas Resoluciones de la Viceconsejería de Asuntos Generales de la Vicepresidencia de la Comunidad de Madrid mediante las cuales se determinan los diferentes Encargos por Encomienda a la Empresa NUEVO ARPEGIO, S.A. En ellas se concretan las instrucciones para su ejecución y son las siguientes:

Año	Día y Mes	OBRA		PROYECTOS
		Nº Actuaciones	Inversión	Nº Actuaciones
2.012	06 / Febrero	20	16,48 M€	3
	10 / Mayo	18	6,95 M€	16
	26 / Junio	8	10,03 M€	7
	23 / Julio	15	5,09 M€	5
	29 / Agosto	22	5,20 M€	13
2.013	13 / Junio	69	30,39 M€	3
2.014	02 / Abril	47	17,06 M€	8
	28 / Julio	74	30,14 M€	7
	12 / Dic (Regularización 28/Jul)	-4	-1,57 M€	-

TOTALES..... 269 119,77 M€ 62

(Continúa)





**OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.**  
*Informe de Gestión del ejercicio 2017*

En cada Encomienda, se pueden diferenciar dos bloques de actuaciones: encargos de ejecución de obras y encargos de redacción de proyectos. Todos ellos incluidos en las altas solicitadas por los Ayuntamientos y aprobadas por La Dirección General de Cooperación con la Administración Local.

Con fecha 29 de diciembre de 2.015 se publicó el Decreto 242/2015, por el que se regulan las condiciones de terminación y liquidación del Programa Regional de Inversiones y Servicios de Madrid (PRISMA) 2.008-2.011 el cual restringe la terminación a las actuaciones licitadas, adjudicadas o en ejecución ya incluidas en el programa, así como a las actuaciones que sin estar en ejecución, cuenten con Resolución de alta a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto. De acuerdo con el Decreto:

- A lo largo de la anualidad 2.016 deberá llevarse a cabo la liquidación del mandato vigente hasta el 16 de enero de 2.012
- Las actuaciones que se encuentren encomendadas deberán continuar hasta su total terminación
- Las actuaciones de obras con Resolución de alta, pero que no hayan sido objeto de encomienda, deberán estar totalmente certificadas a 30 de septiembre de 2.016 y liquidadas antes del 1 de diciembre de 2.016

Posteriormente, el Decreto 75/2016 de 12 de julio, por el que se aprueba el Programa de Inversión Regional de la Comunidad de Madrid para el periodo 2016-2019, contiene la siguiente DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA:

*Terminación y liquidación del PRISMA 2008-2011, prorrogado*

*“Las actuaciones incluidas en el Decreto 242/2015, de 29 de diciembre, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las condiciones de terminación y liquidación del Programa Regional de Inversiones y Servicios de Madrid (PRISMA) 2008-2011, podrán ser tramitadas, gestionadas y ejecutadas durante la vigencia del presente Programa, quedando, por tanto, modificados los límites temporales previstos en los artículos 5 y 10 de dicho Decreto. (...)”*

En el año 2017 se ha continuado ejecutando las actuaciones correspondientes a este modo de gestión. Se prevé que aquellas que no se han podido terminar a lo largo del presente ejercicio, se finalicen a lo largo del año 2018 para poder proceder a continuación a su liquidación.

A continuación, se presenta un Cuadro Comparativo entre los años 2016 y 2017 de Ingresos e inversión realizada a origen, así como la diferencia resultante, que da como resultado los ingresos e inversión recibidos y realizada a lo largo de 2017.

<b>Año</b>	<b>Encomienda</b>	
	<i>Ingresos</i>	<i>Inversión</i>
2.016	81,90 M€	80,05 M€
2.017	83,90 M€	82,50 M€

<b>Diferencias</b>	<b>2,00 M€</b>	<b>2,45 M€</b>
--------------------	----------------	----------------

**OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.**  
*Informe de Gestión del ejercicio 2017*

A 31/12/2017 los ingresos recibidos son suficientes para poder abordar todas las inversiones en actuaciones que están encomendadas a la compañía. Por lo tanto, la partida aprobada en Consejo de Gobierno de 11 de junio de 2.015 quedaría reducida a  $20,30-2,00=18,30$  M€.

A 31/12/2.017 queda pendiente una inversión prevista por valor de 1,40 M€ a realizar en 2.018 para el cierre de las actuaciones encomendadas pendientes en el modelo Encomienda.

Como consecuencia de lo anterior, la actividad PRISMA 08-11 en modo Encomienda correspondiente al año 2.017 se ve reflejada en la inversión realizada durante el citado año, que ha resultado ser de 2,45 M€.

En el periodo de gestión mediante Encomienda, los gastos por la gestión del Programa han sido contabilizados sin I.V.A. en línea con el modelo de gestión y han sido los siguientes:

Año 2.012:	3,06 M€
Año 2.013:	2,71 M€
Año 2.014:	2,81 M€
Año 2.015:	2,75 M€
Año 2.016:	2,43 M€
Año 2.017:	<u>2,47 M€</u>
Total .....	16,23 M€

En consecuencia, en las cuentas de OBRAS DE MADRID, S.A. figura un importe de 16,23 millones de euros (sin IVA) en concepto de gastos de gestión por la ejecución de las Encomiendas del Prisma 2008-2011.

**C.3 Prisma 08-11. Balance Gastos y Aportaciones Recibidas.**

En el presente momento, teniendo en cuenta los distintos sistemas de gestión, OBRAS DE MADRID tiene unos trabajos realizados y otros pendientes de terminación. El Balance Económico General en relación con los ingresos por aportaciones recibidos e inversiones previstas hasta la finalización del Programa (a término) de los citados trabajos es el siguiente:

	<i>Inversión Prevista</i>	<i>Ingresos</i>	<i>Balance</i>
<b>Mandato (liquidado)</b>	138,14 M€	151,61 M€	<b>+ 13,47 M€</b>
<b>Encomienda</b>	83,90 M€	83,90 M€	<b>+ 0,00 M€</b>

Consecuentemente, ambas gestiones están cubiertas presupuestariamente para la realización de las actuaciones comprendidas en cada modelo de gestión del Programa Prisma 08-11.

(Continúa)

*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.  
Informe de Gestión del ejercicio 2017*

**C.4 Prisma 08-11. Encargos.**

Desde el año 2016, se han recibido 2 encargos del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid que se han venido desarrollando en el ejercicio 2017.

- **Encargo de fecha 29 de agosto de 2016**

El 29/08/2016 el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid acuerda encargar a la empresa pública Obras de Madrid. Gestión de obras e infraestructuras S.A. la ejecución de 17 obras incluidas en las actuaciones del PRISMA 2008-2011, por un importe global de 11.623.574,53 €. Asimismo, en el apartado segundo del acuerdo se dispone encargar también a Obras de Madrid la redacción del proyecto de remodelación del Centro Cultural Santa Ana en Villaconejos por un importe estimado 20.794,16 €.

El 17/10/2016 el Consejo de Administración de Obras de Madrid aprueba el Plan Económico Financiero (PEF) por importe de 11.357.845,94 € ya que se han restado todos aquellos gastos realizados con anterioridad en las distintas actuaciones contenidas en el encargo realizado por la Comunidad de Madrid, los cuales ascienden a 265.728,59 €.

Posteriormente, el 30/06/2017 se aprueba en Consejo de Administración de Obras de Madrid una modificación del PEF para cambiar las anualidades correspondientes a los gastos. El 04/07/2017 se aprueba en Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el PEF autorizando el gasto y su pago anticipado.

Con relación al encargo de redacción de proyecto en Villaconejos, el 24/02/2017 se aprobó el PEF por importe de 20.793,85 € por parte del Consejo de Administración de Obras de Madrid y el 26/10/2017 el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid aprobó el Plan Económico Financiero y autoriza el gasto y su pago anticipado.

Durante el año 2017 se han ido licitando las distintas actuaciones y algunas dieron comienzo. Se prevé continuar con la gestión de la mayor parte de ellas en el ejercicio 2018.

- **Encargo de fecha 12 de septiembre de 2017**

El 12/09/2017 el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid encarga a la empresa pública Obras de Madrid. Gestión de obras e infraestructuras S.A. la ejecución de 40 obras incluidas en las actuaciones del PRISMA 2008-2011, por un importe global de 24.147.023,38 €.

El 10/11/2017 el Consejo de Administración de Obras de Madrid aprueba el Plan Económico Financiero (PEF) por importe de 23.484.000,23 € ya que se han restado todos aquellos gastos realizados con anterioridad en las distintas actuaciones contenidas en el encargo realizado por la Comunidad de Madrid, los cuales ascienden a 663.023,15 €.

El 29/12/2017 se aprueba en Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el PEF autorizando el gasto y su pago anticipado.

Dado que el PEF fue aprobado por el Consejo de Gobierno en diciembre del presente ejercicio 2017, no se ha podido licitar ninguna actuación hasta el cierre del mismo. Se prevé comenzar con su gestión de en el ejercicio 2018.

**D. PIR 2016-2019**

El 21/11/2017 el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid encarga a la empresa pública Obras de Madrid. Gestión de obras e infraestructuras S.A. la ejecución de 10 obras incluidas en las actuaciones del Programa de Inversión Regional 2016-2019, por un importe global de 4.126.466,38 €.

El 30/11/2017 el Consejo de Administración de Obras de Madrid aprueba el Plan Económico Financiero (PEF) por importe de 4.000.632,02 € ya restados todos aquellos gastos realizados con anterioridad en las distintas actuaciones contenidas en el encargo realizado por la Comunidad de Madrid, los cuales ascienden a 125.834,36 €.

**OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.**  
*Informe de Gestión del ejercicio 2017*

**5. LOS ENCARGOS DEL CONSEJO DE GOBIERNO: OTRAS OBRAS Y PROYECTOS.**

Durante el Ejercicio 2017 OBRAS DE MADRID ha desarrollado también dentro de sus actividades principales, la ejecución de obras y proyectos de interés público que han sido objeto de encargo por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid a la sociedad.

A continuación, se detallan los movimientos en las cuentas, relativos a los Encargos de otras Obras y Proyectos de Interés Público desarrollados por la sociedad durante el ejercicio 2017:

Encargo	Euros						
	Importe Actuación*	Certificado			Obra recepcionada		Saldo a 31/12/2017
		31/12/2016	2017	Total	31/12/2016	2017	
<b><u>Oficina de Cultura y Turismo</u></b>							
Centro de Poesía "José Hierro" (Ej. Obra)	1.584.911	1.509.506	-	1.509.506	(1.487.061)	(22.445)	-
Ampliación del Museo Arqueológico Regional (2017)	5.521.693	18.684	27.165	45.849	-	-	45.849
<b><u>Consejería de Economía, Empleo y Hacienda</u></b>							
Recuperación paisajística del Castillo de Manzanares El Real	618.318	617.779	-	617.779	(617.769)	(10)	-
Oficina empleo Puente Segovia	719.889	626.027	2.716	628.743	(584.650)	-	44.093
Oficina de empleo de Villaverde	355.756	255.295	-	255.295	(255.295)	-	-
Oficina de empleo de Fuenlabrada	1.352.338	930.764	-	930.764	(930.764)	-	-
Centro Ocupacional Moratalaz	330.180	208.631	70.433	279.064	(208.631)	(70.433)	-
Oficina de empleo de Majadahonda	977.135	600	573.013	573.613	-	(573.613)	-
Oficina de empleo de Valdemoro	897.092	547.220	126.943	674.163	-	(674.163)	-
Oficina de empleo de Usera	834.097	599	264.190	264.789	-	-	264.789
Centro de Formación Tecnológica Frío y Climatización de Mortalaz	299.209	-	-	-	-	-	-
Oficina de empleo de Nueva Numancia	1.169.344	-	-	-	-	-	-
Oficina de empleo de O'Donnell, 12	845.201	-	-	-	-	-	-
Oficina de empleo de Pinto	645.056	-	-	-	-	-	-
<b><u>Consejería de Sanidad:</u></b>							
Remodelación Manzana O'Donnell	39.713.918	35.022.674	5.773	35.028.447	(34.931.467)	-	96.980
Centro Salud Fuentidueña del Tajo	951.431	655.290	-	655.290	(655.290)	-	-
Centro Salud Andrés Mellado	785.926	42.965	5.179	48.144	(18.969)	(29.174)	1
Centro Salud Carabanchel Alto	3.814.652	3.146.082	-	3.146.082	(3.141.545)	-	4.537
Centro Salud El Rosón - Las Margaritas	2.999.261	2.303.707	(7.980)	2.295.727	(2.281.036)	-	14.691
Redacción Proyecto Centro Salud Arroyomolinos	127.839	-	46.966	46.966	-	-	46.966
Centro Salud Baviera	4.713.515	-	2.178	2.178	-	-	2.178
Ej.Obra Centro Salud Arroyomolinos	3.840.083	-	-	-	-	-	-
<b><u>Consejería de Educación, Juventud y Deporte:</u></b>							
Obra Campo de Fútbol Instituto Juan Gris	263.797	7.470	-	7.470	-	(7.470)	-
Rehabilitación del lucernario del foso de saltos del Centro de Natación Mundial 86	356.957	335.569	2.286	337.855	(335.569)	(2.286)	-
Ej. Obras de rehabilitación Real Conservatorio Profesional de Danza Mariemma	5.472.963	3.447.786	539.880	3.987.666	-	(3.987.666)	-
<b><u>Consejería de Políticas Sociales y Familia:</u></b>							
Ej. Obras Resid, Fco. Vitoria (mod.A) y Vista Alegre	4.140.872	2.865.888	334.439	3.200.327	(2.865.888)	(334.439)	-
Red. Proy. Conservación Residencias Mayores, Centro Ocupacional y Centro Mayores	670.721	254.210	-	254.210	(254.210)	-	-

(Continúa)

**OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.**  
*Informe de Gestión del ejercicio 2017*

Encargo	Importe	Certificado			Obra recepcionada		Saldo a 31/12/2017
	Actuación*	31/12/2016	2017	Total	31/12/2016	2017	
Ej. Obra Residencia El Carmen Mód. 01A	1.211.686	685.782	54.231	740.013	-	(685.782)	54.231
Ej. Obra Residencia Menores El Encinar	752.711	553.200	60.344	613.544	(492.223)	(121.321)	-
Ej. Obras Resid. Primera Infancia Rosa	205.847	169.491	-	169.491	(169.491)	-	-
Centro Ocupacional Nazaret	1.581.989	1.036.263	286.883	1.323.146	-	(1.036.263)	286.883
Red. Proy. Resid. Menores en Conflicto Social de Tielmes	38.166	-	-	-	-	-	-
Ej. Obras Resid. Mayores Fco. Vitoria (Mód. E y F)	5.880.788	881.414	3.400.988	4.282.402	-	(4.282.402)	-
Obras de conservación Centro Mayores Villaverde Alto	363.377	118.414	127.047	245.461	-	(245.461)	-
Obras de conservación Residencia de Mayores Cisneros	1.095.556	750	579.902	580.652	-	(580.652)	-
Obras de conservación Residencia de Mayores Gran Residencia	2.056.250	1.105.993	207.266	1.313.259	-	(1.313.259)	-
Obras de adaptación Residencia Glez. Bueno	2.397.388	4.138	695.724	699.862	-	(1.315)	698.547
Obras de conservación Residencia de Mayores San José	836.492	-	82.116	82.116	-	-	82.116
Obras de conservación Residencia Arganda del Rey	1.737.388	-	1.143.969	1.143.969	-	(1.131.264)	12.705
Obras de conservación Residencia Glez. Bueno	1.815.649	-	-	-	-	-	-
Obras de adecuación y mejora Residencia Mayores Peñuelas	696.613	-	106.820	106.820	-	-	106.820
Red. Proyecto Resid. Glez. Bueno (módulos A y G)	45.005	-	21.078	21.078	-	-	21.078
Ej. Obra Resid. Glez. Bueno (mod. A y G)	1.795.060	-	-	-	-	-	-
Red. Proy. Ej. Obra Gran Residencia, N.Sra. Del Carmen y Colmenar Viejo	332.219	-	-	-	-	-	-
<b><u>Consejería de Presidencia, Justicia y Portavocía del Gobierno:</u></b>							
Red. Proy. Sala caldera del Centro de Ejecución de Medidas Judiciales Renasco	6.292	6.292	-	6.292	(6.292)	-	-
Ej. Obras sala caldera Centro Ejecución de Medidas Judiciales Renasco	143.599	94.878	35.900	130.778	-	(130.778)	-
Red. Proyecto y Ej. Obra reforma Centro Medidas Judiciales "El Laurel"	164.000	-	-	-	-	-	-
Red. Proy. Y Ej. Obras Ed. Único Judicial en Torrejón de Ardoz	17.594.425	-	-	-	-	-	-
Ej. Obras construcción Parque Bomberos Alcobendas	5.893.768	-	-	-	-	-	-
Red. Proy. Y Ej. Obras rehabilitación Plaza Toros Las Ventas para espacio multiusos	15.090.563	-	-	-	-	-	-
Ej. Obras de reforma del edificio para sede judicial en Móstoles	463.580	-	-	-	-	-	-
<b><u>Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras:</u></b>							
Viviendas San Fernando	1.635.470	-	22.673	22.673	-	-	22.673
<b>Toales</b>	<b>147.836.035</b>	<b>57.453.361</b>	<b>8.818.122</b>	<b>66.271.483</b>	<b>(49.236.150)</b>	<b>(15.230.198)</b>	<b>1.805.135</b>

El volumen de los Encargos de otras Obras y Proyectos actuales, recibidos de la Comunidad de Madrid, que han presentado movimientos durante el ejercicio 2017, asciende a 147.836.035 euros con el desglose que se refleja en el cuadro anterior. Del mismo modo, durante el año 2017, la Sociedad ejecutó obra por importe de 8.818.122 euros por este concepto.

(Continúa)

**OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.**  
*Informe de Gestión del ejercicio 2017*

Por último, a continuación, se enumeran las previsiones de la Sociedad en la continuación durante el Ejercicio 2018, de la actividad de ejecución de Encargos de otras Obras y Proyectos de Interés Público, recibidos de la Comunidad de Madrid.

- Ejecución de obras de construcción y rehabilitación en Centros de Salud de Arroyomolinos y Baviera.
- Obras de ampliación del Museo Arqueológico Regional.
- Obras de acondicionamiento de oficinas de empleo de Usera, O'Donnell, 12, Pinto, Nueva Numancia, Centro Formación Moratalaz.
- Obras de conservación de la Residencia de Mayores San José y Residencia Doctor González Bueno, adaptación normativa Residencia González Bueno, y rehabilitación integral de los módulos A y G de la segunda planta de la misma Residencia. Obras de Conservación de la Residencia González Bueno.
- Obras del nuevo Parque de Bomberos en Alcobendas.
- Rehabilitación de la Plaza de Toros de Las Ventas para adecuarlo al funcionamiento del espacio multiusos.
- Obras de construcción del edificio único judicial en Torrejón de Ardoz, y finalización de la obra de la sede judicial de Móstoles.
- Terminación de las obras de reparación de viviendas Fase 2 y 3 de San Fernando de Henares.

## **6. ADQUISICIÓN, REHABILITACIÓN Y ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES**

Como inversiones inmobiliarias se registran los edificios que se encuentran en explotación, mediante contratos de arrendamiento con la Comunidad de Madrid. Su valor neto contable asciende a 75.992.815 euros, distribuido en los siguientes inmuebles:

- Juan de Orduña, 3, en Pozuelo de Alarcón.
- Aduana, 29-31.
- General Díaz Porlier, 35.
- Alcalá, 31.
- Santa Catalina, 6.
- Santa Hortensia, 30.
- Gran Vía, 6-3ª planta.
- Av. Cantueña, 2 (Fuenlabrada).

Además, dentro del inmovilizado material de la Sociedad se registra el inmueble situado en C/ Goya, 52, ascendiendo su valor neto contable a 924.643 euros donde se ha previsto realizar un proyecto de acondicionamiento de edificio para Centro de Salud en este inmueble.

Tras la fusión por absorción de la sociedad Arpegio, S.A. se incluye adicionalmente un edificio situado en Capitán Haya, número 61, en Madrid, cuyo uso es destinado principalmente a la operativa de la Sociedad, siendo su valor neto contable a 31 de diciembre de 2017 de 488.757 euros.

En relación con dicha actividad patrimonial, se mantendrá la realización de actuaciones vinculadas al mantenimiento y conservación del patrimonio inmobiliario de la Comunidad de Madrid, relacionadas fundamentalmente con el uso administrativo del mismo a tenor de las directrices de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda y la Dirección General de Contratación, Patrimonio y Tesorería.

**OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.**  
*Informe de Gestión del ejercicio 2017*

## **7. OTRAS INFORMACIONES O HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

- A) Con fecha 4 de Junio 2018 ha sido notificada a la Sociedad la sentencia dictada el 1º de junio 2018 por el Juzgado de 1ª Instancia nº 84 de Madrid en el Procedimiento Civil Ordinario 314/2016 de reclamación de cantidad instado por Airina, S.A. frente a Nuevo Arpegio, S.A. hoy Obras de Madrid, Gestión de Obras e Infraestructuras, S.A. cuyo Fallo está muy lejos de haber acogido los objetivos a los que aspiraba la demandante, al dejar la condena a esta sociedad en el pago de 15. 266.000 euros, más intereses desde la interposición de la demanda - y sin condena en costas - ; frente a los 62.916.000 euros, más intereses y costas, en que AIRINA fijaba en el "petitum" de su demanda.

La sentencia aún no es firme, y dado el resultado de la misma para AIRINA, se estima como probable que dicha entidad formule Recurso de Apelación ante la Audiencia Provincial de Madrid.

- B) El 03 de Julio de 2.018, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid acuerda dejar sin efecto el encargo a la empresa pública Obras de Madrid, Gestión de Obras e Infraestructuras, S.A. para la ejecución de las actuaciones a realizar en diversos municipios de la Comunidad de Madrid, incluidas en el Programa de Inversión Regional de la Comunidad de Madrid para el periodo 2016-2019, por un importe de 4.126.466,38 euros, acordado en Consejo de Gobierno de 21 de noviembre de 2017.
- C) En Enero 2018 el TSJM declaró nula la convocatoria de Pleno del Ayuntamiento de Meco celebrado en Julio 2016, en que fue adoptado el acuerdo de Aprobación Provisional de la Modificación Puntual nº 2 del Plan General con Ordenación Pormenorizada; el cual después había sido aprobado definitivamente por la Comunidad de Madrid mediante las Órdenes 3127/2016, de 24 de Noviembre, y 1731/2017, de 30 de Junio, de la Consejería competente. No obstante, al tratarse de un aspecto formal, los Administradores de la Sociedad consideran que la Modificación Puntual del citado Plan General de Meco podrá volver a ser de nuevo tramitada, confirmando así la razonabilidad de los presupuestos de costes estimados anteriormente citados.

En coherencia con lo anterior el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid ha acordado con fecha 17 de Julio de 2018, declarar de oficio la nulidad de las citadas órdenes, declarando la subsistencia de los actos firmes dictados en aplicación de la citada modificación.

## **8. ACTIVIDAD EN INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO**

La Sociedad no ha realizado gastos en materia de investigación y desarrollo en el ejercicio 2017.

## **9. ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS**

La Sociedad no tenía al principio del ejercicio, ni ha adquirido durante el mismo, acciones propias.

## **10. PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES A LOS QUE SE ENFRENTA LA SOCIEDAD**

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés.

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero de la Sociedad, que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración y por la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda, que proporciona directrices para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del excedente de liquidez.

### *i. Riesgo de crédito*

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito en sectores de baja calidad crediticia, en lo referente a la actividad de arrendamiento de inmuebles de su propiedad. Los contratos de arrendamiento principalmente se efectúan, en buena medida, con entidades vinculadas a su Accionista mayoritario, que es la Comunidad de Madrid.



**OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.**  
*Informe de Gestión del ejercicio 2017*

En lo referente a la actividad de promoción inmobiliaria, la Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, en la que las ventas se realizan a clientes terceros, donde siguen políticas para asegurar que las ventas se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado, solicitándose comúnmente anticipos de un porcentaje del importe total de la venta al inicio de las operaciones.

Con respecto a la actividad de gestión con la Comunidad de Madrid a través del programa Prisma mandato y encomiendas, así como encargos, se mantienen saldos significativos con la Comunidad de Madrid (accionista de la sociedad) por obras o servicios, una parte de las mismas aún en curso y que son objeto de compensación con el pasivo una vez estén finalizadas. De igual forma se mantienen saldos correspondientes a la retribución de los trabajos realizados por la Sociedad por el programa PRISMA 06-07, PRISMA 08-11 mandato y encomienda que fueron provisionados en el ejercicio 2016.

En relación a los saldos por gestión de Consorcios la Sociedad realiza una revisión individualizada de la situación de solvencia y actividad de cada Consorcio (accionistas principalmente Comunidad de Madrid y Ayuntamientos correspondientes) registrando corrección valorativo por insolvencias de clientes.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes implica un elevado juicio por la Dirección. Se encuentran provisionados todos los deudores de dudoso cobro.

*ii. Riesgo de liquidez*

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez. El Departamento Financiero realiza mensualmente provisiones de tesorería en las que analiza los ingresos previstos y las obligaciones contraídas con proveedores, acreedores y entidades financieras.

*iii. Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable*

La Sociedad no posee activos remunerados importantes, los ingresos y flujos de efectivo de las actividades de explotación de la Sociedad son en su mayoría independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés.

El riesgo de tipo de interés se deriva de los préstamos contratados. La Sociedad tiene en cuenta el entorno económico actual para decidir si sus recursos ajenos los instrumenta con tipo de interés fijo o variable y del mismo modo considera las permutas de tipo de interés si benefician a la Sociedad. A 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad no presenta riesgo de tipo de interés, ya que no tiene formalizado contrato alguno de endeudamiento con entidades financieras.

## **11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

La Sociedad no ha contratado en el ejercicio 2017 ningún instrumento financiero derivado.

## **12. PERIODO MEDIO DE PAGO**

El periodo medio de pago a proveedores de acuerdo a la Ley 15/2010 de 5 de julio para los ejercicios 2017 y 2016 es de 44 y 25 días respectivamente

## **13. EMPLEADOS AL CIERRE**

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad cuenta con 94 empleados.

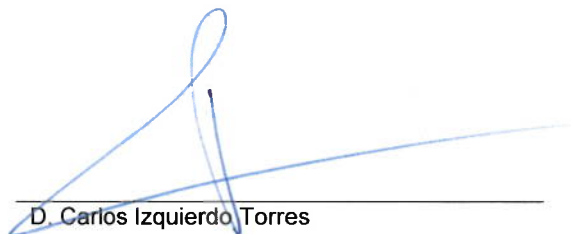


*OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.*  
*Diligencia de Formulación Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2017*

Reunidos los Administradores de la Sociedad OBRAS DE MADRID. Gestión de Obras e Infraestructura, con fecha 30 de julio de 2018 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017.

Las Cuentas Anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden al presente escrito: El Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, El Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y el Estado de Flujos de Efectivo en 6 folios, la Memoria está extendida en 75 folios, y el Informe de Gestión está extendido en 23 folios, todos ellos visados por el Secretario del Consejo de Administración a los solos efectos de identificación y firmando en esta Diligencia todos los Consejeros.

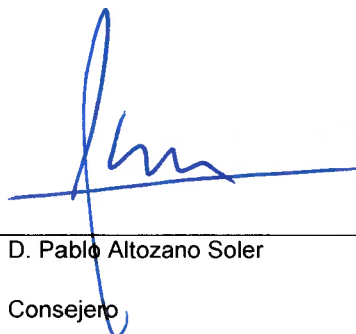
Firmantes:



---

D. Carlos Izquierdo Torres

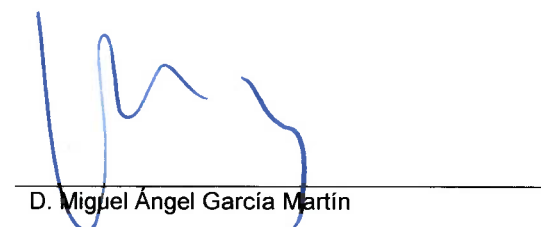
Presidente



---

D. Pablo Altozano Soler

Consejero



---

D. Miguel Ángel García Martín

Consejero



---

D.ª Lucía Molares Pérez

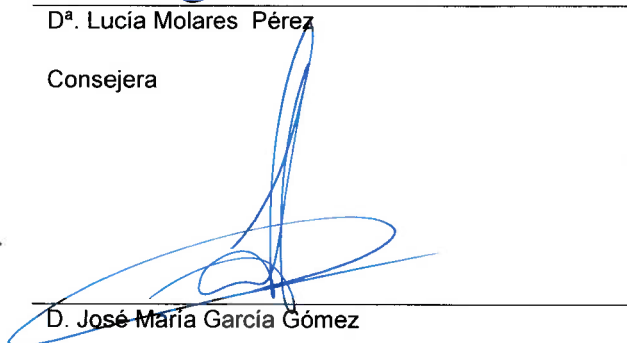
Consejera



---

D. José Tortosa de la Iglesia

Consejero



---

D. José María García Gómez

Consejero



---

D. José Luis Sanz Vicente

Consejero



---

D. Ignacio Zurdo Garay-Gordóvil

Secretario no Consejero