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

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2018

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

Grant Thornton

Grant Thornton
Paseo de la Castellana, 81
28046 Madrid
T. +34 91 576 39 99
F. +34 91 577 48 32
www.GrantThornton.es

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., (en adelante la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente 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 2018, 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 2018 una cuenta a cobrar por importe 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. 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. Asimismo, a 31 de diciembre de 2018 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. Además, la Sociedad mantiene saldos a cobrar y pendientes de facturar 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, correspondientes al ejercicio 2018, por importe de 2.016 miles de euros. Considerando los argumentos que acompañan la solicitud de la devolución por parte de la Comunidad de Madrid del citado importe, así como el 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 41.679 miles de euros, que se presenta en el balance minorando el subepígrafe "Deudores varios" al 31 de diciembre de 2018.

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 2.016 miles de euros y la dotación a la provisión por el mismo importe registrados en el ejercicio 2018, así como de las mencionadas partidas a cobrar y provisión de clientes registrados en el subepígrafe "Deudores varios" por el mismo importe acumulado de 41.679 miles de euros al 31 de diciembre de 2018, así como sobre su efecto en las cuentas anuales adjuntas. La opinión de auditoría sobre las cuentas anuales relativas al ejercicio 2017 incluyó una salvedad por esta cuestión.

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. La opinión de auditoría sobre las cuentas anuales relativas al ejercicio 2017 incluyó una salvedad por esta cuestión.

Tal y como se detalla en la nota 14 de las cuentas anuales adjuntas, la Sociedad se encuentra incursa 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 2018. 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 ha sido 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. La opinión de auditoría sobre las cuentas anuales relativas al ejercicio 2017 incluyó una salvedad por esta cuestión.

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 estas, 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 auditoria que se deben comunicar en nuestro informe.

Valoración de las inversiones inmobiliarias y existencias

La Sociedad mantiene inversiones inmobiliarias por importe de 76.469 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 137.601 miles de euros.

Atendiendo al marco normativo de información financiera que es de aplicación, al menos al cierre del ejercicio se debe evaluar la existencia de indicios de deterioro en activos no corrientes, distintos de los financieros, en cuyo caso deberán ser estimados sus importes recuperables; así como el valor neto de realización de las existencias.

Los administradores de la Sociedad han obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2018 y en base a la misma han estimado el importe recuperable de las inversiones inmobiliarias y el valor neto realizable de las existencias. 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.

En relación con este aspecto, hemos realizado una serie de pruebas de auditoría, mediante la aplicación, entre otros, de los siguientes procedimientos:

- Hemos comprobado la independencia y competencia de los expertos mediante una confirmación por escrito y constatación de su reconocido prestigio en el mercado.

- Hemos revisado los cálculos realizados por los expertos independientes y hemos evaluado si las principales hipótesis, variables y métodos utilizados son adecuados mediante reuniones con los administradores de la Sociedad.

- Hemos comprobado que la información revelada en las cuentas anuales es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otras cuestiones

Las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 fueron auditadas por otro auditor, que expresó una opinión con salvedades sobre dichas cuentas anuales el 6 de septiembre de 2018.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, 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, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 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 auditoria 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, 16.234 miles de euros y 2.016 miles de euros al 31 de diciembre de 2018 por servicios de gestión de los Convenios de Mandato PRISMA 06-07, PRISMA 08-11, encomiendas de gestión del programas PRISMA 08-11 y servicios de intermediación, respectivamente, registrados y la provisión de clientes acumulada por el importe total de dichos saldos de 41.679 miles de euros, que se presenta en el balance minorando el subepígrafe "Deudores varios" al 31 de diciembre de 2018. 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 Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad, 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.

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal

ROAC nº S0231

Alfredo González del Olmo

ROAC nº 18863

22 de julio de 2019

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

2019 Núm. 01/19/02515
96,00 EUR
SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

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

Cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 e Informe de gestión del ejercicio 2018

Incluye informe de auditoría de cuentas anuales

OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.
Balances al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE		**78.596.808**	**77.917.330**
Inmovilizado intangible	**6**	**31.495**	**45.847**
Patentes, licencias y marcas y similares		3.267	4.341
Aplicaciones informáticas		28.228	41.506
Inmovilizado material	**7**	**1.795.347**	**1.578.520**
Terrenos y construcciones		1.278.752	1.304.874
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		407.917	165.120
Inmovilizado en curso y anticipos		108.678	108.526
Inversiones inmobiliarias	**8**	**76.469.743**	**75.992.817**
Terrenos		33.561.888	33.561.888
Construcciones		42.907.855	42.430.929
Inversiones financieras a largo plazo	**10**	**300.223**	**300.146**
Otros activos financieros		300.223	300.146
ACTIVO CORRIENTE		**254.949.660**	**206.494.957**
Existencias	**11**	**137.601.370**	**126.393.471**
Productos en curso		94.772.040	81.453.967
Productos terminados		42.610.919	44.733.321
Anticipos a proveedores		218.411	206.183
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**10 y 19**	**21.155.010**	**18.757.059**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		418.172	3.647.340
Clientes, empresas del grupo y asociadas	19	21.453	52.455
Deudores varios	10 y 19	20.056.205	13.842.713
Personal		53.304	78.812
Activos por impuesto corriente	17	304.672	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	17	301.204	1.135.739
Inversiones financieras a corto plazo	**10**	**17.450.629**	**227.143**
Otros activos financieros		17.450.629	227.143
Periodificaciones a corto plazo		**58.700**	**92.813**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**12**	**78.683.951**	**61.024.471**
Tesorería		78.683.951	61.024.471
TOTAL ACTIVO		**333.546.468**	**284.412.287**

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2018

OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.
Balances al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2018	31/12/2017
PATRIMONIO NETO		**177.373.611**	**166.961.564**
Fondos propios	13	**177.373.611**	**166.961.564**
Capital		**179.776.052**	**175.276.058**
Capital escriturado		179.776.052	175.276.058
Prima de emisión		**6.228.128**	**6.228.128**
Reservas		**9.427.070**	**8.874.755**
Legal y estatutarias		4.167.427	4.167.427
Otras reservas		5.259.643	4.707.328
Resultados de ejercicios anteriores		**(23.417.377)**	**-**
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(23.417.377)	-
Resultado del ejercicio	3	**5.359.738**	**(23.417.377)**
PASIVO NO CORRIENTE		**9.042.001**	**13.123.277**
Provisiones a largo plazo	16	**4.755.642**	**4.690.552**
Otras provisiones		4.755.642	4.690.552
Deudas a largo plazo		**139.965**	**139.937**
Otros pasivos financieros	14	139.965	139.937
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	14 y 19	**4.144.290**	**8.288.581**
Periodificaciones a largo plazo		**2.104**	**4.207**
PASIVO CORRIENTE		**147.130.856**	**104.327.446**
Provisiones a corto plazo	14	**23.789.639**	**23.472.692**
Deudas a corto plazo		**22.745**	**32.424**
Otros pasivos financieros		22.745	32.424
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	19	**96.920.915**	**57.236.973**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**26.397.557**	**23.585.357**
Proveedores	10 y 14	5.789.681	3.038.650
Acreedores varios	14	16.229	31.153
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	14	188.787	84.265
Pasivos por impuesto corriente		139.332	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	17	263.528	431.289
Anticipos de clientes	14	20.000.000	20.000.000
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**333.546.468**	**284.412.287**

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2018

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 2018 y 2017
(Expresados en Euros)

	Nota	31/12/2018	31/12/2017
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	18	**9.955.864**	**11.252.923**
Ventas		9.285.864	10.532.923
Prestaciones de servicios		670.000	720.000
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	11	**(2.054.918)**	**(9.776.745)**
Aprovisionamientos:		**12.050.707**	**(16.241.342)**
Consumo de mercaderías		-	45.351
Trabajos realizados por otras empresas		(782.220)	374.979
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	11	12.832.927	(16.661.672)
Otros ingresos de explotación:		**2.641.864**	**2.787.867**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		625.556	316.556
Ingresos por servicios de intermediación	19.1	2.016.308	2.471.311
Gastos de personal:	18	**(5.655.946)**	**(5.664.493)**
Sueldos, salarios y asimilados		(4.624.183)	(4.664.816)
Cargas sociales		(1.031.763)	(999.677)
Otros gastos de explotación	18	**(10.944.957)**	**(9.120.057)**
Servicios exteriores		(2.086.461)	(2.982.488)
Tributos		(1.127.909)	(1.131.058)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(7.430.299)	(4.695.544)
Otros gastos de gestión corriente		(300.288)	(310.967)
Amortización del inmovilizado	6,7,8	**(1.533.534)**	**(1.510.212)**
Excesos de provisiones		**135.000**	**7.016.358**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		**1.037.864**	**-**
Deterioros y pérdidas	8	1.101.021	-
Resultados por enajenaciones y otros	7	(63.157)	-
Otros resultados		**121.200**	**(85.188)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**5.753.144**	**(21.340.888)**
Ingresos financieros:		**5**	**52.198**
De valores negociables y otros instrumentos financieros		5	52.198
De terceros		5	52.198
Gastos financieros:	18 e	**(253.991)**	**(1.569.776)**
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	22	(204.717)	-
Por deudas con terceros		(20.692)	(1.569.776)
Por actualización de provisiones		(28.582)	-
RESULTADO FINANCIERO		**(253.986)**	**(1.517.578)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**5.499.158**	**(22.858.466)**
Impuestos sobre beneficios	17	**(139.420)**	**(558.911)**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**5.359.738**	**(23.417.377)**
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	**5.359.738**	**(23.417.377)**

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 2018 y 2017
(Expresados en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Nota	31/12/2018	31/12/2017
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	5.359.738	(23.417.377)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		5.359.738	(23.417.377)

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 2018 y 2017
(Expresados en Euros)

	Nota	Capital escriturado	Prima de emisión	Reserva legal	Otras reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO, FINAL DEL 30.12.2016		**104.766.504**	**-**	**4.004.994**	**3.624.727**	**-**	**1.624.333**	**114.020.558**
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 30.12.2017		**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)
Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios		70.509.554	6.228.128	-	-	-	-	76.737.682
Otras variaciones		-	-	-	(379.299)	-	-	(379.299)
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	162.433	1.461.900	-	(1.624.333)	-
SALDO,A CIERRE 31.12.2017		**175.276.058**	**6.228.128**	**4.167.427**	**4.707.328**	**-**	**(23.417.377)**	**166.961.564**
Ajustes por errores 2017 y anteriores		-	-	-	552.315	-	-	552.315
SALDO AL INICIO AJUSTADO 01.01.2018		**175.276.058**	**6.228.128**	**4.167.427**	**5.259.643**	**-**	**(23.417.377)**	**167.513.879**
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	5.359.738	5.359.738
Aumento de capital		4.499.994	-	-	-	-	-	4.499.994
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	-	-	(23.417.377)	23.417.377	-
SALDO, FINAL DEL 31.12.18		**179.776.052**	**6.228.128**	**4.167.427**	**5.259.643**	**(23.417.377)**	**5.359.738**	**177.373.611**

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2018

	Nota	31/12/2018	31/12/2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**(21.195.045)**	**(40.342.910)**
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**5.499.158**	**(22.858.466)**
Ajustes del resultado:		**1.050.072**	**17.368.648**
Amortización del inmovilizado (+)	6,7,8	1.533.534	1.510.212
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		(8.109.704)	26.487
Variación de provisiones		7.430.299	14.314.371
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		63.157	-
Ingresos financieros (-)		(5)	(52.198)
Gastos financieros (+)		253.991	1.569.776
Otros ingresos y gastos (-/+)		(121.200)	-
Cambios en el capital corriente:		**(27.539.563)**	**(33.236.644)**
Existencias (+/-)		(11.207.899)	3.833.162
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(2.397.951)	11.354.457
Otros activos corrientes (+/-)		(17.189.373)	15.074.212
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		2.875.803	(3.313.216)
Otros pasivos corrientes (+/-)		316.947	(59.597.764)
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		62.910	(587.495)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		**(204.712)**	**(1.616.448)**
Pagos de intereses (-)		(204.717)	(1.569.776)
Cobros de intereses (+)		5	26.358
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+)		-	(73.030)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**(1.175.441)**	**(102.057)**
Pagos por inversiones (-):		**(1.175.441)**	**(102.057)**
Inmovilizado intangible	6	(6.159)	(9.998)
Inmovilizado material	7	(409.074)	(50.021)
Inversiones inmobiliarias	8	(760.208)	(32.847)
Otros activos financieros		-	(9.191)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**40.029.966**	**46.013.615**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**4.499.994**	**-**
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	13	4.499.994	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		**35.529.972**	**46.013.615**
Emisión:			
Deudas con entidades de crédito (+)		-	46.225
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		39.683.942	45.969.524
Deudas con entidades de crédito (-)		(9.679)	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		(4.144.291)	(2.134)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**17.659.480**	**5.568.648**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		61.024.471	55.455.823
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		78.683.951	61.024.471

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.

Con fecha 14 de noviembre de 1994 se acordó el cambio de denominación social a ARPROMA, Arrendamientos y Promociones de la Comunidad de Madrid, S.A.

El cambio de denominación a OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A., fue por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 7 de junio de 2016 y por acuerdo de 5 de septiembre de 2017 se llevó a efecto la fusión por absorción de esta Sociedad, como Sociedad Absorbente, y la extinta NUEVO ARPEGIO, S.A., como Sociedad Absorbida, transmitiéndose en bloque a aquélla el patrimonio de ésta, quedando subrogada en todos los derechos y obligaciones de Nuevo Arpegio, S.A., sin ninguna reserva, excepción ni limitación. Los efectos de la citada fusión se detallan en la Nota 5.

El domicilio social actualmente está ubicado en la calle Alcalá, 21. Se elevó a público mediante escritura de fecha 20 de julio de 2011.

La Sociedad está participada por la Comunidad de Madrid, con el 86,06 % de las acciones sociales y la Agencia de Vivienda de la Comunidad de Madrid, con el 13,94 % y su capital social, tras la ampliación elevada a público en escritura de fecha 20 de febrero de 2019, asciende a 179.766.051,26 euros.

En el momento de su constitución, en 1991, su 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.

En el año 1994 se amplió 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.

En 1997 se amplió su objeto social a 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.

La Sociedad suscribió un Convenio Marco con la Comunidad de Madrid, el 31 de julio de 1997, en el cual se establecían las bases que habrían de regir los encargos que, mediante mandato, recibiera de la Comunidad de Madrid, en relación con las obras de interés público; que fue modificado con fecha 16 de marzo de 1998, 8 de noviembre y 13 de diciembre de 2001.

La Sociedad suscribió, con fecha 23 de mayo de 2002, 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, reciba de la Comunidad de Madrid, en relación con las obras de interés público; la Sociedad actúa, en ejecución del Convenio, en nombre y por cuenta de la Comunidad de Madrid. Con fecha 5 de julio de 2016 se firmó una adenda al Convenio 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. En la base Cuarta del Convenio se recoge que la Comunidad de Madrid reembolsará a la Sociedad "*la totalidad de los gastos en que ésta incurra como consecuencia del mandato objeto del presente Convenio, incluyendo, entre otros, los gastos de financiación derivados de la construcción de las obras*"; y en su base Duodécima establece que sin perjuicio de lo dispuesto, entre otras, en la base Cuarta, y en los casos que así se autorice por Acuerdo del Gobierno de la Comunidad de Madrid, la totalidad de los gastos en que la Sociedad pueda incurrir como consecuencia del mandato objeto de este convenio, se podrán abonar de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 39.2 de la Ley 9/1990, de 8 de noviembre, reguladora de la Hacienda de la Comunidad de Madrid.

Además, 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 para la ejecución del Programa Regional de Inversiones y Servicios de Madrid para el periodo 2018-2011. 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, todavía sin concluir.

En la escritura de fecha 7 de noviembre de 2017, de Fusión por Absorción de las Sociedades OBRAS DE MADRID y la extinta NUEVO ARPEGIO, se integraron los Estatutos que regirán desde entonces la Sociedad. El artículo 2 de los Estatutos regula el objeto social, del que se destaca el apartado a) la construcción, rehabilitación, adquisición y enajenación de terrenos y de toda clase de bienes inmuebles, así como su administración, explotación y arrendamiento; y el apartado f) la proyección, el desarrollo y la construcción, así como la conservación y la explotación, en su caso, por sí o por terceras personas, hasta su cesión a los entes competentes, bien en nombre y por cuenta propia, bien en nombre y por cuenta de la Comunidad de Madrid, de obras y edificios públicos, infraestructuras, instalaciones y servicios cuya ejecución se estime adecuada para el interés público en el ámbito de la Comunidad de Madrid.

Actualmente, la actividad de la Sociedad consiste en:

a. La gestión y urbanización del suelo en propiedad; en el arrendamiento de edificios de su propiedad a terceros; en la ejecución de encargos recibidos de la Comunidad de Madrid para la realización de obras, al amparo del Convenio Marco firmado en el año 2002 y su adenda de 2016; y, por último, en la Gestión de Consorcios Urbanísticos para los entes consorciados (Ayuntamientos y Comunidad de Madrid) mediante sistema de Encomiendas.

   En relación a la gestión y urbanización del suelo en propiedad; la sociedad se centra en adaptar el producto a la demanda actual y más concretamente en la generación de grandes parcelas para usos logísticos, priorizando los recursos y ajustando los costes para adaptarlo al precio de mercado actual. La sociedad también dirige sus esfuerzos a la comercialización de las parcelas finalistas en cartera mediante oferta pública de suelo mediante procedimiento abierto con criterio único precio.

b. La actividad de arrendamiento de inmuebles supone la principal fuente de ingresos de la Sociedad, con 7,72 millones de euros anuales en 2018 frente a los 7,60 millones de euros en 2017. Se encuentran arrendados principalmente a diversos organismos, todos ellos pertenecientes a la Comunidad de Madrid, aunque alguno también alberga centros de empresas o incluso se utilizan como oficinas propias.

c. En relación con los encargos recibidos de las distintas Consejerías de la Comunidad de Madrid para la gestión de obras y proyectos de interés público, se amparan en el Convenio Marco y en Convenios específicos de colaboración, tanto para la ejecución de actuaciones en materia de administración local incluidas en el Programa Regional de Inversiones y Servicios de Madrid, como para el resto de actuaciones de interés general para otras Consejerías. En conclusión, la Sociedad ejecuta en nombre y por cuenta de la Comunidad de Madrid, determinadas actuaciones en relación con las líneas de inversión aprobadas por la propia Comunidad de Madrid.

En relación con el Programa Regional de Inversiones y Servicios de Madrid para el periodo 2008-2011, se están ejecutando los encargos recibidos del Consejo de Gobierno en agosto de 2016 y septiembre de 2017 por importes de 11,62 y 24,15 millones de euros respectivamente. También se encuentran en ejecución los 15 planes económicos financieros aprobados en el año 2017 por valor de 56,80 millones de euros en relación con las actuaciones de interés general procedentes de encargos de distintas Consejerías.

En relación con el Programa Regional de Inversiones y Servicios de Madrid para el periodo 2008-2011 en modo de gestión encomienda, se encuentran en proceso de terminación las últimas actuaciones.

Para la ejecución de las actuaciones, la Sociedad contabiliza los fondos recibidos de la Comunidad de Madrid para la realización de las actuaciones como un pasivo y por otro lado contabiliza los pagos que realiza por cuenta de la Comunidad como un activo, liquidando el importe resultante, a favor o en contra, cuando se produzca la finalización de las actuaciones incluidas en los distintos encargos.

Además, la Sociedad ha venido considerando como aplicable la respuesta del ICAC del año 2009 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 la Sociedad como consecuencia directa de los encargos. De este modo, ya en diciembre 2009 se emitió por la extinta Nuevo Arpegio factura 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 2006, 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. En consecuencia, desde aquel momento se ha venido registrando una cuenta a cobrar y un ingreso 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. En 2016, la Sociedad procedió a registrar una provisión por la totalidad de los importes contabilizados hasta la fecha (37.192 miles de euros) por este concepto, actuando de forma análoga en años sucesivos. Así, durante el ejercicio 2018, el ingreso reconocido asciende a 2.016 miles de euros (2.471 miles de euros en 2017) y la cuenta a cobrar acumulada por este concepto a 41.679 miles de euros a 31 de diciembre de 2018 (39.663 miles de euros en 2017). Dicha cuenta a cobrar se encuentra provisionada en su totalidad al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 (Ver nota 19.2.A).

Las Propuestas de Liquidación del Convenio de Mandato PRISMA 06-07 y del Convenio de Mandato PRISMA 2008 a 2011 fueron aprobadas por acuerdos de Consejo de Administración de OBRAS DE MADRID de fechas 12 de mayo y 7 de diciembre de 2017, respectivamente y devueltos los saldos resultantes a favor de la Comunidad de Madrid por acuerdo del Consejo de Administración de 19 de diciembre de 2017, quedando pendientes los mencionados ingresos por gastos de gestión según se describe en la nota 19.2.A.

En cuanto a la actividad de gestión de consorcios, la sociedad ha continuado con la gestión de Consorcios para los Entes Consorciados (Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento correspondiente) mediante el sistema de Encomiendas retribuidas.

OBRAS DE MADRID es sociedad mercantil y como tal, se rige 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, así como a las disposiciones de la legislación en materia de contratos del sector público.

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.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales de 2018 se han formulado por el Consejo de Administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

d. El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

e. Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016, 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 las modificaciones 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 2018. 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 2017 fueron aprobadas por los accionistas, el 10 de septiembre de 2018.

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.

- *Estimaciones contables relevantes e hipótesis*

1. *Encargos de la Comunidad de Madrid:*

OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A, 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 encargos que se desglosan en la nota 19.2. 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 2018, por 41.679 miles de euros (39.663 miles de euros en 2017). No obstante, durante el ejercicio 2018 y 2017, 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.

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

La urbanización de terrenos que realiza la Sociedad 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).

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 2018, 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 2018, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2017.

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.

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha procedido a registrar contra reservas un terreno por importe de 552.315 euros dado que no lo tenía registrado en su inventario. La propiedad de la Sociedad sobre el terreno sito en Fuencarral surgió derivada de una fusión en ejercicios anteriores.

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.

3. Distribución de resultados

La distribución de los beneficios de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, aprobada por los accionistas el 10 de septiembre de 2018 ha sido la siguiente:

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

La propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad del ejercicio 2018, formulado por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de los Accionistas, es la siguiente:

	Euros
Bases de reparto:	
(Beneficio) del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018	5.359.738
Aplicación:	
Reserva Legal	535.974
Resultados ejercicios anteriores	4.823.764

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, los importes de las reservas no distribuibles son como sigue:

	Euros	
	2018	**2017**
Reservas no distribuibles:		
Reserva legal (nota 13)	4.167.427	4.167.427
Reserva indisponible (nota 13)	446	446
	4.167.873	4.167.873

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).

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 2018, 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 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 amortización de los inmovilizados intangibles se realiza distribuyendo el importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil mediante la aplicación de los siguientes criterios:

	Método de amortización	Años de vida útil estimada
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 minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.5.

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.

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.

La compensación entre el activo corriente y pasivo corriente tiene lugar cuando las obras están finalizadas y se procede a emitir certificación final y liquidación firmadas por la Dirección de la Sociedad, así como acta de entrega de la obra a la Comunidad de Madrid o 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.

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.

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 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.

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.

4.10 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 varias 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.

- 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 y por otros encargos de la Comunidad de Madrid regulados por los PEF's correspondientes (ver Nota 1 y 19.1) se incluyen dentro del apartado Otros ingresos de explotación.

- 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.

4.11 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.

4.12 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.

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.

4.13 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.

4.14 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 doces 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".

4. 15 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.

4.16 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 incurren.

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 fechas 7 de noviembre de 2017 y 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., respectivamente, 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.

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.:

Nuevo Arpegio, S.A.

Activo	Euros
Activo no corriente	**935.245**
Inmovilizado intangible (nota 6)	86.642
Inmovilizado material (nota 7)	688.559
Inversiones financieras a largo plazo	160.044
Activo corriente	**190.806.071**
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
	191.741.316

Patrimonio Neto y Pasivo	
Patrimonio neto	**76.945.877**
Fondos propios (nota 13)	76.945.877
Pasivo no corriente	**3.092.651**
Provisiones a largo plazo (nota 16)	3.084.204
Deudas a largo plazo	2.136
Periodificaciones a largo plazo	6.311
Pasivo corriente	**111.702.788**
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	25.562.029
	191.741.316

Como consecuencia de la operación de fusión por absorción mencionada en la nota 1, se amplió 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 distribuyó 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).

6. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2018 y 2017, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

2018	*Saldo Inicial*	*Altas*	*Bajas*	*Saldo final*
Coste:				
Desarrollo	45.324.644	-	-	45.324.644
Patentes licencias marcas y similares	34.761	-	(22.179)	12.582
Aplicaciones informáticas	1.186.504	6.159	(137.947)	1.054.716
	46.545.909	6.159	(160.126)	46.391.942
Amortización:				
Desarrollo	(45.324.644)	-	-	(45.324.644)
Patentes licencias marcas y similares	(30.420)	(1.074)	22.179	(9.315)
Aplicaciones informáticas	(1.144.998)	(19.437)	137.947	(1.026.488)
	(46.500.062)	(20.511)	160.126	(4.360.447)
Inmovilizado Inmaterial Neto	**45.847**	**(14.352)**	**-**	**31.495**

2017	*Saldo Inicial*	*Altas*	*Bajas*	*Altas por combinación de negocios (nota 5)*	*Saldo final*
Coste:					
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
Amortización:					
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)
Inmovilizado Inmaterial Neto	**-**	**(40.795)**	**-**	**86.642**	**45.847**

Las bajas de elementos de inmovilizado intangible por importe de 160.126 euros durante el ejercicio 2018, se corresponden con elementos que se encontraban totalmente amortizados y en uso. La baja no ha supuesto ningún impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad.

- 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 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.

- 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 2018 y 2017, es como sigue:

	Euros	
	2018	2017
Desarrollo	45.324.644	45.324.644
Patentes licencias marcas y similares	98	22.277
Aplicaciones informáticas	1.009.558	1.147.505
	46.334.300	46.494.426

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.

7. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2018 y 2017, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2018

	EUROS			
	Saldo Inicial	*Altas*	*Bajas*	*Saldo final*
Coste:				
Terrenos	756.067	-	(2.258)	753.809
Construcciones	1.309.976	-	(116.685)	1.193.291
Otras instalaciones	1.387.904	303.094	(883.188)	807.810
Mobiliario	1.237.015	56.296	(1.157.855)	135.456
Equipos para procesos de información	705.759	30.911	(596.522)	140.148
Otro inmovilizado	122.112	18.621	(51.855)	88.878
Inmovilizado en curso	108.526	152	-	108.678
	5.627.359	409.074	(2.808.363)	3.228.070
Amortización:				
Construcciones	(761.169)	(23.866)	116.687	(668.348)
Otras instalaciones	(1.260.296)	(80.725)	838.078	(502.943)
Mobiliario	(1.216.810)	(7.920)	1.141.694	(83.036)
Equipos para procesos de información	(689.235)	(14.432)	596.522	(107.145)
Otro inmovilizado	(121.329)	(1.777)	51.855	(71.251)
	(4.048.839)	(128.720)	2.744.836	(1.432.723)
Inmovilizado Material Neto	**1.578.520**	**280.354**	**(63.527)**	**1.795.347**

Ejercicio 2017

	Euros				
	Saldo Inicial	*Altas*	*Bajas*	*Altas por combinación de negocios (nota 5)*	*Saldo final*
Coste:					
Terrenos	753.809	-	-	2.258	756.067
Construcciones	87.609	-	-	1.222.367	1.309.976
Otras instalaciones	-	44.128	-	1.343.776	1.387.904
Mobiliario	79.160	-	-	1.157.855	1.237.015
Equipos para procesos de información	73.268	5.658	-	626.833	705.759
Otro inmovilizado	14.010	234	-	107.868	122.112
Inmovilizado en curso	108.526	-	-	-	108.526
	1.116.382	50.020	-	4.460.957	5.627.359
Amortización:					
Construcciones	(23.550)	(23.866)	-	(713.753)	(761.169)
Otras instalaciones	-	(51.129)	-	(1.209.167)	(1.260.296)
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)
	(182.394)	(94.047)	-	(3.772.398)	(4.048.839)
Inmovilizado Material Neto	**933.988**	**(44.027)**	**-**	**688.559**	**1.578.520**

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 de los siguientes inmuebles a 31 de diciembre de 2018 y 2017:

	Edificio "Goya 52"		**Edificio "Capitán Haya 61"**	
	Euros		**Euros**	
Valor contable neto de amortización:	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**
Terrenos	753.809	753.809	-	2.257
Construcciones	60.557	62.308	486.500	486.500
Inmovilizado en curso	108.526	108.526	-	-
Total	922.892	924.643	486.500	488.757
Deterioro	-	-	-	-
Total	922.891	924.643	486.500	488.757

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 con tasaciones de experto independiente, resulta superior a su valor neto contable a 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Tras la fusión por absorción de la sociedad Nuevo Arpegio, S.A. mencionada en la nota 5, este epígrafe recogió adicionalmente un edificio situado en Capitán Haya, número 61, en Madrid. Sociedad no tiene registradas correcciones valorativas por deterioro del inmueble ya que su valor recuperable, de acuerdo con tasaciones de experto independiente, resulta superior a su valor neto contable a 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Durante el ejercicio 2018, se han producido bajas de elementos de inmovilizado material cuyo valor neto contable ascendía a 63.528 euros. Los mismos han generado una pérdida por importe de 63.157 euros, registrada en el epígrafe "Resultados por enajenaciones y otros" de la cuenta de resultados del ejercicio 2018. Estas bajas corresponden principalmente a mobiliario y otras instalaciones técnicas y se produjeron al trasladar las oficinas que la sociedad Nuevo Arpegio tenía arrendadas en el Paseo de la Castellana, número cuatro de Madrid al edificio sito en calle Alcalá 21.

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle:

	Euros	
	Valor Contable (Bruto)	
	2018	2017
Construcciones	-	116.685
Mobiliario	74.182	1.177.834
Equipos para procesos de información	82.337	661.439
Elementos de Transporte	56.014	56.756
Otras instalaciones	311.648	998.187
Otro inmovilizado	12.876	64.280
	537.057	**3.075.181**

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 2018 y 2017, en opinión de los Administradores, no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad no tenía elementos de su inmovilizado material sujetos a garantías ni compromisos de inversión en firme.

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 2018

		Euros				
	Saldo Inicial	*Altas*	*Bajas*	*Reversión del deterioro*	*Traspasos*	*Saldo Final*
Coste:						
Terrenos	33.561.888	-	-	-	-	33.561.888
Construcciones	61.251.657	568.003	-	-	-	61.819.660
Otras instalaciones	12.595.103	192.205	-	-	-	12.787.308
Mobiliario	641.161	-	-	-	-	641.161
Inmovilizado en curso	-	-	-	-	-	-
	108.049.809	760.208	-	-	-	108.810.017
Amortización:						
Construcciones	(18.508.443)	(1.232.658)	-	-	-	(19.741.101)
Otras instalaciones	(11.806.367)	(151.645)	-	-	-	(11.958.012)
Mobiliario	(641.161)	-	-	-	-	(641.161)
	(30.955.971)	(1.384.303)	-	-	-	(32.340.274)
Deterioro:						
Terrenos	-	-	-	-	-	-
Construcciones	(1.101.021)	-	-	1.101.021	-	-
Otras instalaciones	-	-	-	-	-	-
	(1.101.021)	-	-	1.101.021	-	-
Inversiones Inmobiliarias Netas	**75.992.817**	**(624.095)**	-	**1.101.021**	-	**76.469.743**

Ejercicio 2017

	Euros				
	Saldo Inicial	*Altas*	*Bajas*	*Traspasos*	*Saldo Final*
Coste:					
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
Amortización:					
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)
Deterioro:					
Terrenos	-	-	-	-	-
Construcciones	(1.101.021)	-	-	-	(1.101.021)
Otras instalaciones	-	-	-	-	-
	(1.101.021)	-	-	-	(1.101.021)
Inversiones Inmobiliarias Netas	**77.325.343**	**(1.332.526)**	-	-	**75.992.817**

Asimismo, como consecuencia del análisis efectuado sobre la valoración del conjunto de inmuebles denominado "La Cantueña" a 31 de diciembre de 2018, la Sociedad ha registrado una reversión de deterioro en el epígrafe de inversiones inmobiliarias por importe de 1.101.021 euros, importe coincidente con el defecto 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 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, se corresponden, principalmente, con edificios destinados a su arrendamiento a Consejerías y Organismos Autónomos, dependientes de la Comunidad de Madrid.

En los ejercicios 2018 y 2017, el detalle de los ingresos y gastos, sin amortizaciones ni deterioros, generados por las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Ingresos por arrendamiento (Nota 18.1.1)	7.720.409	7.607.806
Ingresos por servicios diversos	62.922	89.578
	7.783.331	**7.697.384**
Gastos de explotación	**1.203.347**	**1.322.214**

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, la Sociedad tenía inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas que seguían en uso, conforme al siguiente detalle:

	Euros	
	Valor Contable (Bruto)	
	2018	2017
Mobiliario	641.160	641.160
Otras instalaciones	10.327.349	10.294.951
	10.968.509	**10.936.111**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, en opinión de los Administradores, no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

9. Arrendamientos

Arrendamientos operativos – Arrendatario

La Sociedad tiene su sede en un edificio arrendado a terceros que ha supuesto un gasto en 2018 de 379.325 euros (372.557 euros en 2017). 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.

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 2018 ha ascendido a 212.700 euros (429.315 euros en 2017).

La Sociedad dio de baja los elementos de inmovilizado de las oficinas del Paseo de la Castellana, número cuatro de Madrid, al trasladarse al edificio sito en calle Alcalá 21.

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, según Anexo 5 del contrato de arrendamiento firmado el 16 de febrero de 2019:

:

Arrendamientos Operativos	Euros	
Cuotas Mínimas	2018	2017
Menos de un año	396.121	544.838
Entre uno y cinco años	742.727	1.064.889
	1.138.848	**1.609.727**

Arrendamientos operativos – Arrendador

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad al cierre del ejercicio 2018 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	VICEPRESIDENCIA, CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, 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 DEPORTE MADRID, CULTURA Y TURISMO, S.A.U.	Prórroga anual
Gral. Díaz Porlier, 35	Alquiler edificio	CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN E INVESTIGACIÓN	31/12/2024
Santa Hortensia, 30	Alquiler edificio	CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN E INVESTIGACIÓN	Prórroga anual
Gran Vía,6-3ª Planta	Alquiler edificio	VICEPRESIDENCIA, CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, 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 27A Y 27B	ALCOR SEGURIDAD, S.L.	Reconducción tácita
	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.	Reconducción tácita
	A-1	NADALUX INGENIEROS, S.L.U.	Reconducción tácita
	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.	Reconducción tácita
	A-5	VEFLOGAR, S.L.	Reconducción tácita
	A-12	VEFLOGAR, S.L.	Reconducción tácita
	Oficina 1-3	JESÚS COMENDADOR TORRES	Reconducción tácita
	B-6	IMADESGHESTHIO, S.A.	30/11/2019
	Oficina 1-1 y 1-2	IMADESGHESTHIO, S.A.	31/12/2019
	A-10	IMADESGHESTHIO, S.A.	30/04/19
	A-9	MARIA TERESA FERNÁNDEZ LÓPEZ FERNANDO GARRIDO DELAMO	Reconducción tácita

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 tiene arrendado el local sito en la calle Poeta Joan Maragall 61, en Madrid. Desde el mes de diciembre de 2016, se firmaron 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	Euros	
	Valor Nominal	
Cuotas Mínimas	2018	2017
Menos de un año	7.693.420	7.613.238
Entre uno y cinco años	31.827.761	33.700.194
Más de cinco años	-	693.382
	39.521.181	**42.006.814**

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la superficie total, en m² construidos, de los inmuebles propiedad de la Sociedad asciende a 65.185,35 m² respectivamente. Asimismo, la superficie alquilada a dicha fecha, en m² construidos, asciende a 60.844,97 m² 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.

El saldo deudor pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2018 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 a parte de la facturación del alquiler anual del ejercicio 2016, por importe de 196.608 euros (293.755 euros en 2017). 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.

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 2018 y 2017, es como sigue:

	Euros			
	Activos financieros a largo plazo (No corriente)		Activos financieros a corto plazo (Corriente)	
	2018	2017	2018	2017
Préstamos y partidas a cobrar				
Créditos a empresas	-	-	-	-
Otros activos financieros a corto plazo	-	-	17.450.629	227.143
Depósitos/Fianzas	300.223	300.146	-	-
	300.223	300.146	17.450.629	227.143
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				
Clientes por prestación de servicios		-	418.173	3.647.340
Clientes empresas del grupo y asociadas (nota 19)		-	21.453	52.455
Deudores varios con partes vinculadas (nota 19)		-	20.031.942	12.546.732
Deudores varios		-	24.262	1.295.981
Personal		-	53.304	78.812
		-	20.549.134	17.621.320
Total activos financieros	**300.223**	**300.146**	**37.999.763**	**17.848.463**

Para los activos financieros registrados a coste o coste amortizado el valor contable no difiere significativamente del valor contable al 31 de diciembre de 2018.

Dentro del epígrafe "Créditos a empresas" la Sociedad tiene registrado un crédito con Consorcios por importe de 135.000 euros, el cual, se encuentra totalmente deteriorado.

Dentro del epígrafe "Otros activos financieros a corto plazo" se encuentra recogida la consignación del pago por importe de 15.266 miles de euros más intereses, derivada de la demanda interpuesta por Airina frente a Obras de Madrid (ver Nota 14).

10.2 Inversiones financieras a largo plazo.

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al cierre del ejercicio 2018 asciende a 300.223 euros y 300.146 euros en 2017 (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). 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.

En lo referente a la actividad de promoción inmobiliaria, la Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Las ventas se realizan a clientes terceros mediante licitación pública, solicitando en los pliegos de condiciones correspondientes informes acreditativos de solvencia económica y financiera que les permita atender el pago de dichas ventas. Generalmente se solicitan anticipos de un porcentaje del importe total de la venta al inicio de las operaciones. La entrega del bien y el cobro simultáneo del mismo se produce en el momento de la escritura pública.

Con respecto a la actividad de gestión de obras y servicios, realizados en nombre y por cuenta de la Comunidad de Madrid, correspondientes a encargos de los programas PRISMA (Mandatos y Encomiendas), así como de otros encargos recibidos a través de Planes Económicos Financieros (PEF´s), se mantienen saldos significativos con la Comunidad de Madrid (Accionista mayoritario de la Sociedad). Una parte de las obras y servicios, aún en curso, son objeto de compensación con el pasivo que recoge las transferencias recibidas de la Comunidad de Madrid, una vez están finalizadas las mismas. De igual forma se mantienen saldos correspondientes a la retribución de los trabajos realizados por la Sociedad para la gestión de dichos encargos que han venido siendo provisionados desde 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 valorativa por insolvencias de clientes. (Ver Nota 10.3).

A 31 de diciembre de 2018, 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 previsiones 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.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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	
	2018	2017
Clientes por prestación de servicios	418.172	3.647.340
Clientes empresas del grupo y asociadas (nota 19)	21.453	52.455
Deudores varios con partes vinculadas (nota 19)	20.031.943	12.546.732
Deudores varios	24.262	1.295.981
Otros créditos con las Administraciones Públicas (nota 17.1)	605.876	1.135.739
Personal	53.304	78.812
	21.155.010	**18.757.059**

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

	Euros			
	2018		2017	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Clientes por ventas y prestaciones de servicios				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	444.490	-	7.548.658
Clientes dudoso cobro	-	7.271.785	-	121.005
Correcciones valorativas	-	(7.298.103)	-	(4.022.323)
Total	**-**	**418.172**	**-**	**3.647.340**
Clientes empresas del grupo y asociadas (Nota 19)				
Clientes empresas vinculadas (Nota 19)				
Comunidad de Madrid – Alquileres	-	21.453	-	52.455
Deudores empresas vinculadas (Consorcios)	-	4.201.985	-	5.545.477
Comunidad de Madrid deudora por encargos (PEF'S)	-	12.697.395	-	1.805.135
Comunidad de Madrid deudora (PRISMA 08-11 y otros encargos medio propio)	-	6.014.078	-	7.946.065
Comunidad de Madrid deudora por servicios de intermediación	-	41.679.155	-	39.662.847
Aportaciones Ayuntamientos (PRISMA 06-07)	-	959.575	-	1.030.645
Correcciones valorativas				
Deudores empresas vinculadas (Consorcios)	-	(3.841.090)	-	(3.780.590)
Comunidad de Madrid deudora por servicios de intermediación	-	(41.679.155)	-	(39.662.847)
Total	**-**	**20.053.396**	**-**	**12.599.187**
Deudores varios				
Deudores varios	-	1.998.183	-	1.882.958
Correcciones valorativas	-	(1.973.921)	-	(586.977)

Total	**-**	**24.262**	**-**	**1.295.981**
Personal				
Anticipos de remuneraciones	-	53.304	-	78.812
Otros créditos con las administraciones públicas (nota 17.1)	-	605.876	-	1.135.739
Total	**-**	659.180	**-**	**1.214.551**
Total	**-**	**21.155.010**	**-**	**18.757.059**

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 2018**

	Euros 2018
Saldo inicial	(48.052.738)
Deudores empresas vinculadas	(60.500)
Servicios de intermediación a la Comunidad de Madrid	(2.016.308)
Deudores comerciales	(1.386.944)
Otros créditos comerciales	(3.275.779)
Saldo final	(54.792.269)

- **Ejercicio 2017**

	Euros 2017
Saldo inicial	(707.814)
Incorporación por combinación de negocios (notas 1 y 5)	(44.847.126)
Deudores empresas vinculadas (Consorcios)	*(3.780.590)*
C.de Madrid deudora por servicios de intermediación	*(37.191.536)*
Créditos comerciales incobrables	*(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 no ha registrado pérdidas por créditos incobrables en el 2018. En el 2017, la Sociedad registró pérdidas por créditos incobrables por 421.674 euros.

La dotación efectuada a la provisión por créditos incobrables en 2018 y 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 2018 y 2017 "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales".

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	
	2018	2017
Promociones en curso		
Terrenos	63.772.374	63.772.383
Urbanización	40.730.485	40.573.642
	104.502.859	104.346.025
Promociones terminadas		
Terrenos	13.027.667	13.557.625
Urbanización	78.008.981	79.138.459
	91.036.648	92.696.084
Correcciones valorativas por deterioro	(58.156.548)	(70.854.821)
Valor Neto Contable	137.382.959	126.187.288
Anticipos	218.411	206.183
	137.601.370	**126.393.471**

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 2018 es como sigue:

	Euros	
Variación del coste de las existencias	2018	2017
Saldo inicial	**197.042.109**	-
Altas		
Incorporaciones por Combinación de negocios (nota 5)	-	206.818.853
Variación de la provisión por finalización de obras (nota 16 a)	134.657	5.894.744
Bajas		
Liquidaciones de terrenos expropiados (nota 16 c)	-	(83.401)
Variación del presupuesto de costes	(664.616)	(15.100.189)
Variación de costes activados en existencias en curso	(2.077.278)	(487.898)
Saldo final	**195.539.507**	**197.042.109**

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

	Euros	
	2018	2017
Saldo inicial	**(70.854.821)**	-
Incorporaciones por Combinación de negocios (nota 5)	-	(60.004.492)
Variación deterioro del valor de las existencias	12.698.270	(10.850.329)
Saldo final	**(58.156.551)**	**(70.854.821)**

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) , en el mismo se incluye una reversión de deterioro por importe de 12.626.576 euros procedente del terreno situado en Arganda como consecuencia del análisis efectuado sobre la valoración del terreno.

El detalle del epígrafe anteriormente mencionado a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

	Euros	
	2018	2017
Variación de la provisión de costes por terminación de Obra (Ver nota 16 a)	134.657	(5.894.744)
Variación de la provisión por expropiación de terrenos	-	83.401
Variación deterioro del valor de las existencias	12.698.270	(10.850.329)
Saldo final	**12.832.927**	**(16.661.672)**

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 2018 , los Administradores disponen de tasaciones recientes que tienen en cuenta, entre otros aspectos , las nueva 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.

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 2018, la Sociedad ha registrado una reversión de deterioro de 12.698.270 euros (dotación de 10.850.329 euros en 2017) 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/m2 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 2018 (118.254.271 euros al 31 de diciembre de 2017)

De dicho coste previsto, y hasta la fecha de cierre del ejercicio 2018 y 2017 se han depositado o realizado pagos a cuenta de la expropiación por importe de 765.954 euros correspondientes a las fincas pendientes de liquidación. 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 al 31 de diciembre de 2018 y de 2017. 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 en 2018 y 2017, la Sociedad mantiene registrada la correspondiente provisión para responsabilidades, en concepto de principal, así como 2.595.593 euros en concepto de intereses, al 31 de diciembre de 2018 (2.536.425 euros en 2017, provisión registrada 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	
	2018	2017
Coste provisionado	118.254.271	118.254.271
Depósitos a cuenta/pagos a cuenta	(765.954)	(765.954)
Liquidaciones	(115.334.190)	(115.334.190)
Total	**2.154.127**	**2.154.127**

Durante los ejercicios 2018 y 2017, la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros en existencias en curso.

12. Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes

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

	Euros	
	2018	2017
Caja y bancos	78.683.951	61.024.471
Total	**78.683.951**	**61.024.471**

El saldo a 31 de diciembre de 2018 incluye 76.263.782 euros (42.742.813 euros al 31 de diciembre de 2017) 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

Al cierre del ejercicio 2017, el capital social de la Sociedad ascendía 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).

Con fecha 5 de diciembre de 2018, la Junta General de Accionistas acordó realizar una ampliación de capital social por importe de 4.499.993,54 euros mediante la emisión de 110.321 acciones nominativas de valor nominal en 40,79 euros cada una, acciones que se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas. Este aumento de capital se hizo mediante aportación dineraria del accionista Comunidad de Madrid, quien suscribió la totalidad de las nuevas acciones pasando a ser el porcentaje de la misma en un 86,06%. La ampliación de capital fue elevada a público el 20 de febrero de 2019 ante el Notario Santiago Cháfer Rudilla y ha quedado inscrita en el Registro Mercantil el 6 de marzo de 2019 (ver nota 21).

Al cierre del ejercicio 2018, el capital social de la Sociedad asciende a 179.776.052 euros representado por 4.407.356 acciones nominativas de 40,79 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

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 2018 y 2017 esta reserva presenta un saldo acreedor de 4.167.427 euros, la misma no se encuentra completamente constituida.

Reservas voluntarias

Las reservas voluntarias a 31 de diciembre de 2018 y 2017, que ascienden a 5.259.643 euros y 4.707.328, respectivamente, son de libre disposición, salvo por el importe que reduzca el patrimonio neto de la Sociedad por debajo del capital.

14. Pasivos financieros

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

	Euros			
	Pasivos financieros a largo plazo		Pasivos financieros a corto plazo	
	2018	2017	2018	2017
Débitos y partidas a pagar				
Deudas con partes vinculadas (Nota 19)				
Otras deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 19.2)	-	-	89.776.625	42.114.701
Comunidad de Madrid acreedora PRISMA	4.144.290	8.288.581	4.144.290	12.122.272
Otros encargos	-	-	3.000.000	3.000.000
Otros pasivos financieros				
Fianzas y depósitos recibidos	139.965	139.937	22.745	32.424
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar				
Proveedores	-	-	5.789.681	3.038.650
Acreedores varios	-	-	16.229	31.153
Personal	-	-	188.787	84.265
Anticipos de Clientes	-	-	20.000.000	20.000.000
Total pasivos financieros	**4.284.255**	**8.428.518**	**122.938.357**	**80.423.465**

Para los pasivos financieros registrados a coste o coste amortizado, el valor contable no difiere significativamente del valor razonable al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos, al cierre del ejercicio 2018 es como sigue:

	Euros				
	2018				
	2019	2020	Años posteriores	Menos parte corriente	Total no corriente
Deudas					
Fianzas y depósitos recibidos	22.745	-	139.965	(22.745)	139.965
Deudas con empresas del grupo y asociadas					
Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 19.2)	89.776.625	-	-	(89.776.625)	-
Comunidad de Madrid acreedora PRISMA	4.144.290	4.144.290	-	(4.144.290)	4.144.290
Otros encargos	3.000.000	-	-	(3.000.000)	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar					
Proveedores	5.789.681	-	-	(5.789.381)	-
Acreedores varios	16.229	-	-	(16.229)	-
Personal	188.787	-	-	(188.787)	-
Anticipos de Clientes	20.000.000	-	-	(20.000.000)	-
Total pasivos financieros	**122.938.357**	**4.144.290**	**139.965**	**(122.938.357)**	**4.284.255**

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

	Euros				
	2017				
	2018	2019	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)	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar					
Proveedores	3.038.650	-		(3.038.650)	
Acreedores varios	31.153	-		(31.153)	
Personal	84.265	-		(84.265)	
Anticipos de Clientes	20.000.000	-		(20.000.000)	
Total pasivos financieros	**80.423.465**	**4.284.227**	**4.144.291**	**(80.423.465)**	**8.428.518**

Otros pasivos financieros a largo y corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 asciende a 139.965 y 139.937 euros respectivamente, correspondiendo íntegramente a fianzas recibidas a largo plazo. Las deudas a corto plazo al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, por importes de 22.745 y 32.424 euros, respectivamente, corresponde asimismo a fianzas recibidas.

Durante el ejercicio 2018, 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.

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:

(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 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tiene consignados en el Juzgado los 15.266 miles de euros fijados en la Sentencia de 1ª Instancia más los intereses correspondientes (nota 10).

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 2018.

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 2018 y 2017 es el siguiente:

Período medio de pago y pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance "PROMOCIÓN INMOBILIARIA DE SUELO "	**2018**	**2017**
	Días	**Días**
Periodo medio de pago a proveedores	3	23
Ratio de las operaciones pagadas	2	23
Ratio de operaciones pendientes de pago	36	33
	Importe (euros)	**Importe (euros)**
Total pagos realizados	1.569.442	2.341.659
Total pagos pendientes	54.219	87.960

Período medio de pago y pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance "PROGRAMA PRISMA"	**2018**	**2017**
	Días	**Días**
Periodo medio de pago a proveedores	45	23
Ratio de las operaciones pagadas	48	23
Ratio de operaciones pendientes de pago	21	33
	Importe (euros)	**Importe (euros)**
Total pagos realizados	4.230.784	2.495.616
Total pagos pendientes	618.844	-

Periodo medio de pago por arrendamientos y encargos	**2018**	**2017**
	Días	**Días**
Periodo medio de pago a proveedores	25	23
Ratio de las operaciones pagadas	27	23
Ratio de operaciones pendientes de pago	10	33
	Importe (euros)	**Importe (euros)**
Total pagos realizados	9.083.145	9.587.936
Total pagos pendientes	1.475.889	819.998

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.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2018 y 2017 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			
	2018		2017	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Provisiones para impuestos	5.921	-	-	-
Provisiones para otras responsabilidades	4.749.721	2.830.535	4.690.552	2.378.931
Provisiones para otras operaciones comerciales	-	20.959.104	-	21.093.761
Total	4.755.642	23.789.639	4.690.552	23.472.692

El movimiento de las provisiones en 2018 es como sigue:

	Euros				
	Corriente		No Corriente		
	Provisiones para otras operaciones comerciales	Provisión para otras responsabilidades	Provisión para otras responsabilidades	Provisión para impuestos	Total
Saldo inicial	21.093.761	2.378.931	4.690.552	-	28.163.244
Dotaciones	-	660.180	59.169	5.921	725.270
(Aplicaciones por pagos)	-	(73.576)	-	-	(73.576)
Excesos de provisiones	(134.656)	(135.000)	-	-	(269.657)
Traspasos	-	-	-	-	-
Total	20.959.104	2.830.535	4.749.721	5.921	28.545.281

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)
Traspasos	-	-	1.772.073	1.772.073
Total	21.093.761	2.378.931	4.690.552	28.163.244

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 2018 y 2017 es el siguiente:

	Euros					
	Saldo al 01 de enero de 2018	Incorporación por combinación de negocios	Dotaciones	(Excesos)	Traspasos	Saldo al 31 de diciembre de 2018
Total	21.093.761	-	-	(134.657)	-	20.959.104

	Euros					
	Saldo al 01 de enero de 2017	Incorporación por combinación de negocios	Dotaciones	(Excesos)	Traspasos	Saldo al 31 de diciembre de 2017
Total	-	15.199.017	6.017.944	(123.200)	-	21.093.761

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

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. De esta aprobación de planeamiento surgió la obligación por parte de la Sociedad Nuevo Arpegio, S.A. a ampliar los trabajos pendientes de incurrir a 11.380 miles en 2018 (11.471 miles de euros en 2017).

Tras declararse nula dicha aprobación en enero 2018 el TSJM por un defecto de forma en la convocatoria de Pleno del Ayuntamiento de Meco celebrado en Julio 2016, en que fue adoptado el acuerdo de Aprobación Provisional dicha tramitación tuvo que ser reiniciada, con el mismo contenido, aprobándose definitivamente por la Comunidad de Madrid el 20 de diciembre de 2018 (BOCM 4/01/2019). Dado que el alcance de la misma es idéntico a la aprobada en 2016 la previsión de costes por incurrir es la misma.

Al cierre del ejercicio 2018, la Dirección de la Sociedad consideró realizar un cambio en la gestión del proyecto Parque San Martin, 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 3.424 miles de euros.

b) Provisiones para otras responsabilidades (Corriente)

i) Contratista de Obras

A 31 de diciembre de 2017, se canceló la provisión por importe de 881 miles de euros procedentes de una reclamación efectuada por un contratista a la Sociedad, el importe fue depositado en el juzgado correspondiente

al 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.

En el ejercicio 2018 se recibe Diligencia de Ordenación de dicho Juzgado, de fecha 13 de abril de 2018, por la que se hace entrega a la Sociedad de la cantidad de 199.999 euros, mediante Mandamiento de Devolución, en concepto de sobrante de las cantidades depositadas.

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 2018 y 2017 ha sido el siguiente:

	Euros				
	Saldo al 01 de enero de 2018	Incorporación por combinación de negocios	Dotaciones	(Excesos de Provisión)	Saldo al 31 de diciembre de 2018
Total	2.378.931	-	660.180	(208.576)	2.830.535

	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 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 2018 y 2017 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 2018 y 2017 es el siguiente:

Promoción Arroyo Culebro	Saldo al 01 de enero de 2018	Incorporación por combinación de negocios (nota 5)	Dotaciones/ Reversiones	(Excesos)	(Bajas)	(Traspasos)	Saldo al 31 de diciembre de 2018
Revisión justiprecio (Nota 11)	2.154.127	-	-	-	-	-	2.154.127
Intereses devengados y pendientes de pago de Justiprecio (Nota 11)	2.536.425	-	59.169	-	-	-	2.595.594
Total	4.690.552	-	59.169	-	-	-	4.749.721

Promoción Arroyo Culebro	Saldo al 01 de enero de 2017	Incorporación por combinación de negocios (nota 5)	Dotaciones/ Reversiones	(Excesos)	(Bajas)	(Traspasos)	Saldo al 31 de diciembre de 2017
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

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 2018, 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 923.617 euros (611.134 euros en 2017). Estas contingencias han sido evaluadas por los abogados de la Sociedad como poco probables, por lo que los Administradores no han considerado necesario dotar provisión alguna al cierre de 2018 y 2017.

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	
	2018	2017
Impuesto sobre el Valor Añadido	296.100	822.419

Impuesto sobre Sociedades	304.672	-
Retenciones y Pagos a cuenta	5.104	313.320
Total Administraciones Públicas deudoras (Nota 10.4)	**605.876**	**1.135.739**
Impuesto sobre el Valor Añadido	19.693	43.805
Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas	147.687	292.006
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	96.148	95.478
Total Administraciones Públicas acreedoras	**263.528**	**431.289**

Por otra parte, el epígrafe de "Pasivos por impuesto corriente" incorpora el saldo a pagar correspondiente al Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2018, que asciende a 139.332 euros.

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

Debido al hecho de que determinadas operaciones tienen diferente consideración a efectos de la tributación por el Impuesto sobre Sociedades y la elaboración de estas Cuentas Anuales, la base imponible del ejercicio difiere del resultado contable.

	Euros	
	2018	2017
Resultado contable antes de impuestos	**5.499.161**	**(23.417.377)**
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)	2.016.308	2.471.311
Provisión para otras responsabilidades (no corrientes) (nota 16)	660.180	1.772.073
Excesos de provisión para riesgos y gastos (nota 16)	-	(6.934.034)
Reversión de deterioros	(135.000)	-
Deterioros no deducibles	226.087	-
Otras reversiones de provisiones	(3.875.000)	1.055.161
Otros gastos no deducibles	112.364	168.560
	(995.062)	(1.466.929)
Diferencias temporarias:		
Reversión limitación deducibilidad amortización	(125.461)	(125.461)
Reversión deterioro inv. inmobiliarias	(1.056.980)	-
	(1.182.441)	(125.461)

Base imponible previa	**3.321.658**	**(24.450.856)**
Compensación BINs	(2.325.161)	-
Base imponible fiscal	**996.497**	**(24.450.856)**
Cuota íntegra (25%)	249.124	-
Deducciones y bonificaciones fiscales	(109.705)	-
Cuota líquida	**139.420**	-
Retenciones y pagos a cuenta	(87,71)	-
Líquido a ingresar	**139.332**	-

Las diferencias permanentes del ejercicio 2018 y 2017 corresponden a las variaciones de provisiones por deterioros de las cuentas a cobrar con la Comunidad de Madrid por la retribución de los diferentes encargos recibidos, la variación de diversas provisiones por responsabilidades y la variación de deterioros no deducibles, por aplicación de lo dispuesto en los arts. 13, 14 y 15 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, LIS). Hay que destacar la inclusión de un ajuste negativo por importe de 3.875.000 euros, que corresponde a la anulación del ajuste positivo efectuado en el ejercicio 2014 con motivo de la contabilización de una provisión no deducible en relación a un litigio con la mercantil Aranán Gestión del Patrimonio, S.L. Esta provisión se ha anulado en este ejercicio, convirtiéndose en un deterioro del crédito adeudado por esta Sociedad, que cumple los requisitos del art. 13.1 de la LIS, por lo que debe considerarse deducible.

Asimismo, se incluye un ajuste positivo correspondiente a sanciones, recargos y liberalidades no deducibles.

Las diferencias temporarias de 2018 y 2017 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. El importe revertido asciende a (125.461) euros.

Por otra parte, en las diferencias temporarias también se incluye un ajuste negativo derivado de la reversión del deterioro de inversiones inmobiliarias, por importe de 1.056.980 euros. En el ejercicio 2015, en virtud de lo establecido en el artículo 13.2 a) de la LIS, la Sociedad practicó un ajuste positivo en concepto de pérdida por deterioro de valor de inversiones inmobiliarias por importe de 1.101.021 euros. La recuperación del ajuste se venía efectuando en relación a la vida útil del inmovilizado en cuestión, que al cierre del ejercicio 2015 era de 50 años. Así, se practicaba el ajuste citado al inicio de este párrafo en base a esa premisa (1.101.021/50). Hasta ahora se habían ajustado 44.041 euros. Pues bien, en el ejercicio 2018 se ha revertido contablemente el deterioro, por lo que se ha incluido un ajuste negativo en la base imponible de 1.056.980 euros, anulando el efecto de la reversión del citado deterioro.

Finalmente, la Sociedad ha compensado bases imponibles negativas por importe de 2.325.161, que se corresponden con el límite del 70 por ciento de la base imponible previa del ejercicio, de acuerdo a lo establecido en el art. 26 de la LIS.

De acuerdo con los ajustes anteriores, la base imponible del Impuesto sobre Sociedades asciende a 996.497 euros.

Sobre la citada base se aplica el tipo de gravamen general del 25 por ciento, obteniéndose una cuota íntegra de 249.124 euros.

El detalle de las deducciones practicadas en la cuota del ejercicio y de las pendientes de aplicación es el siguiente:

Ejercicio	Deducción pendiente al inicio	Aplicado	Descripción	Últ. año	Deducción pendiente para ejercicios futuros	% Limite
2003	1.749.454	62.281	Diferimiento (Título VI L. 43/95)	2018	-	25
2004	7.883.226	-	Diferimiento (Título VI L. 43/95)	2019	7.883.225	25
2005	2.733.942	-	Diferimiento (Título VI LIS)	2020	2.733.942	25
2006	1.351.318	-	Diferimiento (Título VI LIS)	2021	1.351.318	25
2007	154.721	-	Diferimiento (Título VI LIS)	2022	154.720	25
2008	401.336	34.877	Donativos y mecenazgo	2018	-	10
2008	955	-	Diferimiento (Título VI LIS)	2023	955	25
2009	312.941	-	Donativos y mecenazgo	2019	312.941	10
2009	885	-	Diferimiento (Título VI LIS)	2024	885	25
2010	455.000	-	Donativos y mecenazgo	2020	455.000	10
2010	122	-	Diferimiento (Título VI LIS)	2025	121	25
2011	410.142	-	Donativos y mecenazgo	2021	410.141	10
2015	210.000	-	Donativos y mecenazgo	2025	210.000	10
2017	6.273	6.273	Reversión medidas (DT 37.1) Amortización	2032	-	100
2018	6.273	6.273	Reversión medidas (DT 37.1) Amortización	2033	-	100
TOTALES	**15.676.588**	**109.705**			**13.513.249**	

Una vez aplicadas las deducciones, por importe de 109.705 euros, la cuota ajustada del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio asciende a 139.420 euros. Descontadas las retenciones a cuenta, por importe de 88 euros, el resultado de la liquidación arroja un resultado a ingresar de 139.332 euros.

17.3. Desglose del gasto/ingreso por impuestos sobre beneficios del ejercicio

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

	Euros	
	2018	2017
Impuesto corriente	435.030	-
Impuesto diferido (nota 16.5)	(295.610)	(558.911)
Total ingreso/gasto por impuesto	**139.420**	**(558.911)**

17.4. Activos por impuesto diferido

En el ejercicio 2017 los Administradores de la Sociedad regularizaron 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 2018, el importe acumulado de las diferencias temporarias no registradas como activos por impuestos diferidos correspondientes a limitaciones a la deducibilidad del gasto por amortización ascienden

a un importe acumulado de 752.766 euros (878.227 euros en 2017). Esto supondría un crédito fiscal de 188.192 euros (219.557 euros en 2017).

Por otra parte, tampoco se halla reconocido contablemente el crédito fiscal derivado de las bases imponibles negativas pendientes de compensación. El detalle las bases y de su movimiento en el ejercicio es el siguiente:

Procedentes de ejercicios anteriores a la fusión por absorción de nuevo Arpegio, S.A.

	Procedentes de Nuevo Arpegio, S.A.			Importe Total Pendiente al inicio del ejercicio	Aplicado en el ejercicio	Importe Total Pendiente al cierre del ejercicio
Año de Origen	Importe Tres Cantos	Importe Arpegio	Importe Nuevo Arpegio, S.A.			
2008	3.470.185	0	0	3.470.185	2.325.161	1.145.024
2009	3.196.177	6.582.424	0	9.778.601		9.778.601
2011	0	0	1.002.716	1.002.716		1.002.716
2015	0	0	95.776.032	95.776.032		95.776.032
2016	0	0	5.110.861	5.110.861		5.110.861
Total	**6.666.362**	**6.582.424**	**101.889.609**	**115.138.395**	**2.325.161**	**112.813.234**

	Procedentes de Obras de Madrid		
Año de Origen	Importe Total Pendiente al inicio del ejercicio	Aplicado en el ejercicio	Importe Total Pendiente al cierre del ejercicio
2017	24.450.856		24.450.856
Total	**24.450.856**	0	**24.450.856**

Las bases imponibles negativas pendientes de compensación supondrían un crédito fiscal de 34.316.023 euros.

17.5. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

La Sociedad tiene abiertos a inspección por todos los tributos los ejercicios no prescritos, no obstante la Sociedad no prevé que esta circunstancia produzca efectos significativos sobre el patrimonio neto o la cuenta de pérdidas y ganancias.

No existen provisiones derivadas del impuesto sobre beneficios ni acontecimientos posteriores al cierre que supongan una modificación de la normativa fiscal que afecte a los activos y pasivos fiscales registrados.

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	
	2018	2017
Ventas de parcelas	1.565.455	2.925.117
Ingresos por arrendamientos	7.720.409	7.607.806
Prestación de servicios	670.000	720.000
Total	**9.955.864**	**11.252.923**

Los ingresos por venta corresponden a parcelas localizadas principalmente en los municipios de Meco y Torrejón de Ardoz.

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

La prestación de servicios se refiere a los ingresos por gestión de Consorcios Urbanísticos.

18.1. 2 Otros ingresos de explotación

El detalle de los ingresos de explotación corresponde a:

	Euros	
	2018	2017
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente (nota 19.1)	2.016.308	2.471.311
Ingresos por servicios diversos	625.556	316.556
Total	**2.641.864**	**2.787.867**

Los ingresos accesorios y otros de gestión corriente corresponden a los ingresos derivados de la gestión por la ejecución de los encargos de la Comunidad de Madrid.

18.2 Gastos de personal

El saldo de la cuenta "Gastos de personal" de los ejercicios 2018 y 2017 presenta la siguiente composición:

Gastos de Personal	Euros	
	2018	2017
Sueldos y salarios	4.624.183	4.664.816
Seguros Sociales	1.031.763	999.677
	5.655.946	**5.664.493**

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2018 y 2017, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2018	2017
Alta dirección	3	3
Titulados superiores	46	41
Titulados medios	10	20
Administrativos	34	29
Otros	5	1
	98	**94**

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2018 y 2017, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	Euros			
	2018		2017	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta dirección	1	1	2	1
Titulados superiores	17	31	17	24
Titulados medios	9	1	16	4
Administrativos	8	25	5	24
Otros	4		-	1
Total	**39**	**58**	**40**	**54**

Asimismo, el Consejo de Administración está compuesto por un total de 7 personas (6 hombres y 1 mujer) al término del ejercicio 2018 y 2017.

Durante los ejercicios 2018 y 2017, la Sociedad tiene empleada a una administrativa con un grado de discapacidad mayor o igual al 65%, y a una Titulado Superior, con un grado de discapacidad superior al 33 % e inferior al 65%.

18.3 Otros gastos de explotación

El saldo de esta cuenta "Otros gastos de explotación" de los ejercicios 2018 y 2017 presenta la siguiente composición:

Otros Gastos de Explotación	Euros	
	2018	2017
Arrendamientos y cánones	598.660	819.161
Reparaciones y conservación	506.315	665.426
Servicios de profesionales independientes	320.910	712.451
Primas de seguros	155.242	184.197
Servicios bancarios y similares	1.683	1.963
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	112.249	176.331
Suministros	86.824	114.819
Otros servicios	304.578	308.140
Tributos	1.127.909	1.131.058
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	7.430.299	4.695.544
Otros gastos de gestión corriente	300.288	310.967
	10.944.957	**9.120.057**

Grant Thornton S.L.P., empresa auditora de las cuentas anuales de la Sociedad, ha facturado honorarios por servicios profesionales de auditoría por importe de 16.800 euros en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 (KMPG Auditores, SL., facturó 90.000 euros en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017). Los citados importes incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante 2018 y 2017, con independencia del momento de su facturación.

19. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Durante el ejercicio se han realizado operaciones con las siguientes partes vinculadas:

Entidad	Tipo de vinculación
Comunidad Autónoma de Madrid a través de:	Entidad dominante
Consejería Políticas Sociales y Familia	
Consejería de Sanidad	
Consejería de Transportes , Vivienda e Infraestructuras	
Consejería Economía, Empleo y Hacienda	
Consejería Medio Ambiente. Admón Local y Ordenación del Territorio	
Consejería de Educación e Investigación	
Consejería Presidencia , Justicia y Portavocía del Gobierno	
Consejería de Cultura, Turismo y Deporte	
Madrid, Cultura y Turismo, S.A.U.	Otras partes vinculadas
Varios Consorcios Urbanísticos	Otras partes vinculadas

19.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

- **Ejercicio 2018**

	Euros					
	2018					
	Sociedad dominante	Sociedades asociadas	Administradores	Otro Personal clave de la Dirección de la Sociedad	Otras partes vinculadas	Total
Ingresos por arrendamiento	7.198.570	-	-	-	-	7.198.570
Prestación de servicios	-	-	-	-	670.000	670.000
Ingresos accesorios	2.016.308	-	-	-	-	2.016.308
Ingresos por servicios diversos	62.922	-	-	-	-	62.922
Total	**9.277.800**	-	-	-	**670.000**	**9.947.800**
Gastos financieros	204.717	-	-	-	-	204.717
Retribuciones (gastos de personal)	-	-	105.045	183.090	-	288.135
Total	**204.717**	-	**105.045**	**183.090**	-	**492.852**

- **Ejercicio 2017**

	Euros					
	2017					
	Sociedad dominante	Sociedades asociadas	Administradores	Otro 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	**9.769.373**	**-**	**-**	**-**	**-**	**9.769.373**
Gastos financieros	111.725	-	-	-	-	111.725
Retribuciones (gastos de personal)		-	97.474	188.817	-	286.291
Total	**111.725**	**-**	**97.474**	**188.817**	**-**	**398.016**

Los ingresos accesorios por 2.016.308 euros en 2018 (2.471.311 euros en 2017) recoge el importe devengado por los servicios de intermediación gestión de encargos recibidos de la Comunidad de Madrid (véanse apartados siguientes de esta nota en la memoria).

19.2 Saldos con vinculadas

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

- **Ejercicio 2018**

  - Saldos Deudores

	Euros			
	2018			
	Sociedad Dominante	Otras partes vinculadas	Otros	Total
Créditos a empresas (Nota 10)				
Consorcios	-	135.000	-	135.000
Correcciones valorativas (Nota 10)				
Consorcios	-	(135.000)	-	(135.000)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				
Clientes por prestaciones de servicios partes vinculadas a corto plazo ((Nota 10.4)				
Comunidad de Madrid (Alquileres y otros encargos)	21.453	-	-	21.453
Deudores partes vinculadas a corto plazo (Nota 10.1)				

Comunidad de Madrid deudora por encargo (PEF´s Obras de Madrid)				
PEF's Consejerías	8.040.685	-	-	8.040.685
PEF's PRISMA	4.656.710	-	-	4.656.710
Comunidad de Madrid deudora (Nota 10.4)				
Mandato PRISMA 06/07	959.574	-	-	959.574
Mandato PRISMA 08/11	-	-	-	-
Encomiendas PRISMA 08/11	3.670.381	-	-	3.670.381
Comunidad de Madrid deudora otros encargos Medio Propio	2.343.697	-	-	2.343.697
Comunidad de Madrid deudora por servicios de intermediación (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
Encargos C.M. 2018	2.016.308			2.016.308
Deudores empresas vinculadas. Consorcios (Nota 10.4)	-	4.201.985	-	4.201.985
Correcciones valorativas (Nota 10.4)				
Servicios de intermediación	(41.679.155)	-	-	(41.679.155)
Consorcios	-	(3.841.089)	-	(3.841.089)
Total activos corrientes	**19.692.500**	**360.895**	**-**	**20.053.396**
Total activo	**19.692.500**	**360.895**	**-**	**20.053.396**

El saldo del epígrafe "Tesorería", a 31 de diciembre de 2018 incluye 76.263.782 euros (42.742.813 euros al 31 de diciembre de 2017) 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 Encargos 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.

- Saldos Acreedores

	Euros			
	2018			
	Sociedad Dominante	Otras partes vinculadas	Otros	Total
Deudas con empresas del grupo a largo plazo				
Deudas con empresas del grupo por aplazamiento de deudas (PRISMA)	4.144.290	-	-	4.144.290
Total pasivos no corrientes	**4.144.290**	**-**	**-**	**4.144.290**
Deudas con empresas del grupo a corto plazo				
Deudas con empresas del grupo por aplazamiento de deudas (PRISMA)	4.144.290	-	-	4.144.290
Comunidad de Madrid acreedora PRISMA				
Mandato PRISMA 06/07	966.879	-	-	966.879
Mandato PRISMA 08/11	(3.652)	-	-	(3.652)
Encomiendas PRISMA 08/11	4.010.664	-	-	4.010.664
Acreedores por aportaciones para encargos (PEF'S Obras de Madrid)	84.802.734	-	-	84.802.734
Comunidad de Madrid acreedora otros encargos Medio Propio	3.000.000	-	-	3.000.000
Total pasivos corrientes	**96.920.915**	**-**	**-**	**96.920.915**
Total pasivo	**101.065.205**	**-**	**-**	**101.065.205**

- **Ejercicio 2017**

  - Saldos Deudores

	Euros			
	2017			
	Sociedad Dominante	Otras partes vinculadas	Otros	Total
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				
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	**12.599.187**	**-**	**-**	**12.599.187**
Total activo	**12.599.187**	**-**	**-**	**12.599.187**

- Saldos Acreedores

	Euros			
	2017			
	Sociedad Dominante	Otras partes vinculadas	Otros	Total
Deudas con empresas del grupo a largo plazo				
Deudas con empresas del grupo por aplazamiento de deudas (PRISMA)	8.288.581	-	-	8.288.581
Total pasivos no corrientes	**8.288.581**	-	-	**8.288.581**
Deudas con empresas del grupo a corto plazo				
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
Acreedores por aportaciones para encargos (PEF´S Obras de Madrid)	42.114.701	-	-	42.114.701
Total pasivos corrientes	**57.236.973**	-	-	**57.236.973**
Total pasivo	**65.525.554**	-	-	**65.525.554**

El saldo de la cuenta de Clientes con empresas del grupo por importes de 21.453 euros y 52.455 euros, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente, corresponde principalmente a la cuenta por cobrar por los contratos de arrendamiento que la Sociedad mantiene con la Comunidad de Madrid.

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 2018 y 2017 es el siguiente:

	Euros			
	2018			
	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 (Convenio Mandato)	959.574	(966.879)	(4.114.291)	(4.114.291)
PRISMA 08-11 (Convenio Mandato)	-	3.652	-	-
PRISMA 08-11 (Convenio Encomiendas)	3.670.381	(4.010.664)	-	-
Otros encargos medio propio	2.343.697	(3.000.000)	-	-
Correcciones valorativas	-	-	-	-
Total Comunidad de Madrid	6.973.652	(7.973.891)	(4.114.291)	(4.114.291)

	Euros			
	2017			
	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	1.030.645	(966.979)	(4.114.291)	(8.288.581)
PRISMA 08-11 (Convenio Mandato)	-	1.811	-	-
PRISMA 08-11 (Convenio Encomiendas)	5.605.154	(7.012.983)	-	-
Otros encargos	2.340.911	(3.000.000)	-	-
Correcciones valorativas	-	-	-	-
Total Comunidad de Madrid	8.976.710	(10.978.151)	(4.114.291)	(8.288.581)

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 2018 y 2017 es el siguiente:

	Miles de euros							
	2018							
	Importe por actuación	Obra certificada			Obra recepcionada			Saldo 31.12.18
		Saldo 31.12.17	Mov. 2018	Saldo 31.12.18	Saldo 31.12.17	Mov. 2018	Saldo 31.12.18	
PRISMA 08-11 Encomiendas	83.903	82.495	1.068	83.563	76.890	3.002	79.892	3.671
Otros encargos	3.000	2.341	3	2.344	-	-	-	2.344
	86.903	84.836	1.071	85.907	76.890	3.002	79.892	6.015

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 2018 y 2017 es el siguiente:

	2018					
	Importe actuación pendiente a 31.12.2017	Alta actuación	Obra recepcionada	Liquidaciones y pago de deuda	Traspasos a Deudas a largo plazo	Importe actuación pendiente a 31.12.2018
PRISMA 06-07 Mandato	(5.111)	-	-	4.144	-	(967)
PRISMA 08-11 Mandato	2	-	2	-	-	4
PRISMA 08-11 Encomiendas	(7.013)	-	3.002	-	-	(4.011)
Otros encargos	(3.000)	-	-	-	-	(3.000)
Total Comunidad de Madrid	(15.122)	-	3.004	4.144	-	(7.974)

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 Convenio de Mandato. (Véase nota 1).

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 2018 y 2017.

El detalle de los encargos en curso recibidos de la Comunidad de Madrid, que han presentado movimientos durante el ejercicio 2018 de acuerdo con los Planes Económicos Financieros correspondientes, se muestra a continuación:

Encargo	Euros							
	Importe	Saldo Certificado			Obra recepcionada			Saldo a 31/12/18
	Actuación*	2017	2018	Total	2017	2018	Total	
Consejería de Cultura y Turismo	**5.521.693**	**45.849**	**1.246.688**	**1.292.537**	-	-	-	**1.292.537**
Ampliación del Museo Arqueológico Regional	5.521.693	45.849	1.246.688	1.292.537	-	-	-	1.292.537
Consejería de Economía, Empleo y Hacienda	**8.425.297**	**308.882**	**941.077**	**1.249.959**	-	**657.541**	**657.541**	**592.417**
Oficina empleo Puente Segovia	719.889	44.093	-	44.093	-	-	-	44.093
Oficina de empleo de Villaverde	355.756	-	-	-	-	-	-	-
Oficina de empleo de Fuenlabrada	1.352.338	-	-	-	-	-	-	-
Centro Ocupacional Tecnologías Frío y Climatización Moratalaz	330.180	-	-	-	-	-	-	-
Oficina de empleo de Majadahonda	977.135	-	71.962	71.962	-	71.962	71.962	-
Oficina de empleo de Valdemoro	897.092	-	-	0	-		0	-
Oficina de empleo de Usera	834.097	264.789	320.791	585.579	-	585.579	585.579	-
CRN Moratalaz	299.209	-	113.051	113.051	-	-	-	113.051
Oficina de empleo de Nueva Numancia	1.169.344	-	40.465	40.465	-	-	-	40.465
Oficina de empleo de O'Donnell, 12	845.201	-	394.808	394.808	-	-	-	394.808
Oficina de empleo de Pinto	645.056	-	-	0	-	-	-	-
Consejería de Sanidad:	**56.160.698**	**165.352**	**5.696**	**171.049**	-	**100.861**	**100.861**	**70.187**
Remodelación Manzana O'Donnell	39.713.918	96.980	3.881	100.861	-	100.861	100.861	-
Centro Salud Fuentidueña del Tajo	951.431	-	-	0	-	-	-	-
Centro Salud Carabanchel Alto	3.814.652	4.537	-	4.537	-	-	-	4.537
Centro Salud El Rosón - Las Margaritas	2.999.261	14.691	-	14.691	-	-	-	14.691
Redacción Proyecto Centro Salud Arroyomolinos	127.839	46.966	-	46.966	-	-	-	46.966
Centro Salud Baviera	4.713.515	2.178	1.815	3.993	-	-	-	3.993
Ej. Obra Centro Salud Arroyomolinos	3.840.083	-	-	-	-	-	-	-
Consejería de Educación, Juventud y Deporte:	**5.829.920**	-	-	-	-	-	-	-
Rehabilitación del lucernario del foso de saltos del Centro de Natación Mundial 86	356.957	-	-	-	-	-	-	-
Ej. Obras de rehabilitación Real Conservatorio Profesional de Danza Mariemma	5.472.963	-	-	-	-	-	-	-
Consejería de Políticas Sociales y Familia:	**26.983.056**	**1.262.379**	**2.754.110**	**4.016.490**	-	**1.393.650**	**1.393.650**	**2.622.840**
Ej. Obras Resid. Fco. Vitoria (mod.A) y Vista Alegre	4.140.872	-	31.998	31.998	-	31.998	31.998	-
Ej. Obra Residencia El Carmen Mód. 01A	1.211.686	54.231	550	54.781	-	-	-	54.781
Ej. Obra Residencia Menores El Encinar	752.711	-	-	-	-	-	-	-
Ej. Obras Resid. Primera Infancia Rosa	205.847	-	-	-	-	-	-	-
Centro Ocupacional Nazaret	1.581.989	286.883	41.165	328.047	-	-	-	328.047

Red. Proy. Resid. Menores en Conflicto Social de Tielmes	38.166	-		0	-	-	-	-
Ej. Obras Resid. Mayores Fco. Vitoria (Mód. E y F)	5.880.788	-	233.661	233.661	-	233.661	233.661	-
Obras de Conservación Centro Mayores Villaverde Alto	363.377	-	218	218	-	218	218	-
Obras de Conservación Residencia de Mayores Cisneros	1.095.556	-	103.055	103.055	-	103.055	103.055	-
Obras de conservación Residencia de Mayores Gran Residencia	2.056.250	-		0	-	-	-	-
Obras de adaptación Residencia Glez. Bueno	2.397.388	698.547	1.004.504	1.703.051	-	-	-	1.703.051
Obras de Conservación Residencia de Mayores San José	836.492	82.116	138.355	220.471	-	-	-	220.471
Obras de Conservación Residencia Arganda del Rey	1.737.388	12.705	437.722	450.427	-	450.427	450.427	-
Obras de Conservación Residencia González Bueno	1.815.649	-	-	-	-	-	-	-
Obras de adecuación y mejora Residencia Mayores Peñuelas	696.613	106.820	424.915	531.735	-	531.735	531.735	-
Red. Proyecto Resid. Glez. Bueno (módulos A y G)	45.005	21.078	21.478	42.556	-	42.556	42.556	-
Ej. Obra Resid.Glez bueno (mod A y G)	1.795.060	-	192.974	192.974	-	-	-	192.974
Red. Proy. Ej. Obra Gran Residencia N.Sra. Del Carmen y Colmenar Viejo	332.219	-	123.516	123.516	-	-	-	123.516
Consejería de Presidencia, Justicia y Portavocía del Gobierno:	**39.349.935**	**-**	**2.909.937**	**2.909.937**	**-**	**-**	**-**	**2.909.937**
Ej. Obras sala caldera Centro Ejecución de Medidas Judiciales Renasco	143.599	-	-	-	-	-	-	-
Red. Proyecto y Ej. Obra reforma Centro Medidas Judiciales "El Laurel"	164.000	-	3.267	3.267	-	-	-	3.267
Red. Proy. Y Ej. Obras Ed. Único Judicial en Torrejón de Ardoz	17.594.425	-	-	-	-	-	-	-
Ej. Obras construcción Parque Bomberos Alcobendas	5.893.768	-	1.524.644	1.524.644	-	-	-	1.524.644
Red. Proy. Y Ej. Obras rehabilitación Plaza Toros Las Ventas para espacio multiusos	15.090.563	-	1.020.305	1.020.305	-	-	-	1.020.305
Ej. Obras de reforma del edificio para sede judicial en Móstoles	463.580	-	361.720	361.720	-	-	-	361.720
Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras:	**1.635.470**	**22.673**	**530.094**	**552.766**	-	-	-	**552.766**
Viviendas San Fernando	1.635.470	22.673	530.094	552.766		-	-	552.766
Totales	143.906.070	1.805.135	8.387.602	10.192.737	-	2.152.052	2.152.052	8.040.685

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

Encargo	Euros						
	Importe	Certificado			Obra recepcionada		Saldo a
	Actuación*	31/12/2017	2018	Total	31/12/2017	2018	31/12/2018
PEF 04/04/17	**11.357.845**	**-**	**3.565.549**	**3.565.549**	**-**	**438.955**	**3.126.594**
PEF 29/12/17	**23.484.000**	**-**	**1.592.824**	**1.592.824**	**-**	**62.708**	**1.530.115**
TOTALES	**34.841.845**	**-**	**5.158.373**	**5.158.373**	**-**	**501.563**	**4.656.709**

A 31 de diciembre de 2017 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	Certificado			Obra recepcionada		Saldo a
	Actuación*	31/12/2016	2017	Total	31/12/2016	2017	31/12/2017
Oficina de Cultura y Turismo							
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
Consejería de Economía, Empleo y Hacienda							
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	-	-	-	-	-	-
Consejería de Sanidad:							
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	-	-	-	-	-	-
Consejería de Educación, Juventud y Deporte:							
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)	-
Consejería de Políticas Sociales y Familia:							
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	-	-	-	-	-	-
Consejería de Presidencia, Justicia y Portavocía del Gobierno:							
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	-	-	-	-	-	-
Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras:							
Viviendas San Fernando	1.635.470	-	22.673	22.673	-	-	22.673
Totales	**147.836.035**	**57.453.361**	**8.818.122**	**66.271.483**	**(49.236.150)**	**(15.230.198)**	**1.805.135**

- Saldos acreedores

Miles de euros					
2018					
Consejerías	Importe Actuación pendiente a 31.12.2017	Alta Actuación	Obra recepcionada	Pagos Liquidaciones	Importe Actuación pendiente a 31.12.2018
Consejería de Medio Ambiente	-	(21)	-	-	(21)
Consejería de Políticas Sociales y Familia	(10.825)	(1.795)	1.394	-	(11.226)
Consejería de Cultura	(2.000)	(2.750)	-	-	(4.750)
Consejería de Sanidad	(13.760)	-	101	-	(13.659)
Consejería de Educación	(20)	-	-	-	(20)
Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras	(1.635)	-	-	-	(1.635)
Consejería de Presidencia, Justicia	(483)	(14.333)	-	-	(14.816)
Consejería de Economía, Empleo y Hacienda	(2.034)	(2.959)	657	-	(4.336)
Total Comunidad de Madrid	**(30.757)**	**(21.858)**	**2.152**	**-**	**(50.463)**

De acuerdo con los Planes Económicos Financieros a los que se hallan afectos los encargos recibidos de la Comunidad de Madrid, durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha recibido un total de aportaciones de 21.857.747 euros en 2018 (39.242.412 euros en 2017) y ha recepcionado obra por un total de 2.152.052 euros, presentado un saldo acreedor a favor de la Comunidad de Madrid de 50.462.550 euros al 31 de diciembre de 2018.

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 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)
Total Comunidad de Madrid	**(19.557)**	**(27.884)**	**15.194**	**1.490**	**(30.757)**

C) <u>Saldo deudor por servicios de intermediación</u>

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 18.250.159 euros, respectivamente.

Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad han procedieron a registrar una provisión por deterioro por la totalidad de los citados importes, que ascienden a 41.679.155 euros a 31 de diciembre de 2018 (39.662.847 euros al 31 de diciembre de 2017), minorando de esta manera el epígrafe de Clientes empresas del grupo y asociadas a corto plazo por importe de 41.679.155 euros (39.662.847 euros en 2017). La corrección valorativa ha aumentado, por tanto, en 2.016.308 euros en 2018, importe equivalente a los ingresos, por intermediación en 2018 (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.

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 los dos primeros pagos por importe 4.144 miles de euros de principal quedando pendientes otros dos pagos con vencimiento a corto plazo por importe de 4.114 miles de euros y con vencimiento a largo plazo por 4.114 miles de euros al 31 de diciembre de 2018.

19.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Consejo de Administración de la Sociedad ha estado compuesto por siete personas, seis hombres y una mujer.

Durante los ejercicios 2018 la Sociedad ha satisfecho retribución a los miembros del Consejo de Administración por importe de 105.045 euros, en el 2017 tuvieron una retribución de 97.474 euros.

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 2018 y 2017 han ascendido a 183.090 y 188.817 euros, respectivamente.

Las primas de seguro por responsabilidad civil que están relacionadas con los Administradores ascienden a 15.000 euros en 2018 y 26.368 euros en 2017.

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 2018 y 2017 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 el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, con las modificaciones introducidas por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con la Sociedad.

20. Avales y garantías

Al cierre del ejercicio 2018 la Sociedad tiene avales que ascienden a 4.877.180 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 2018 y 2017 la Sociedad tiene garantías otorgadas a terceros por importe de 520.783 euros y 526.827 euros respectivamente, relacionadas principalmente con fianzas.

21. Hechos posteriores

Con fecha 5 de diciembre de 2018, la Junta General de Accionistas acordó realizar una ampliación de capital social por importe de 4.499.993,54 euros mediante la emisión de 110.321 acciones nominativas de valor nominal en 40,79 euros cada una, acciones que se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas. Este aumento de capital se hizo mediante aportación dineraria del accionista Comunidad de Madrid, quien suscribió la totalidad de las nuevas acciones pasando a ser el porcentaje de la misma en un 86,06%. La ampliación de capital fue elevada a público el 20 de febrero de 2019 ante el Notario Santiago Cháfer Rudilla y quedando inscrita en el Registro Mercantil el 6 de marzo de 2019.

Con fecha 8 de marzo de 2019, el Consejo de Administración ha propuesto una ampliación de capital mediante aportación dineraria por importe de 6.100.022 euros mediante la emisión de 149.547 nuevas acciones nominativas a 40,79 euros de valor nominal cada una de ellas. A fecha de formulación, la Junta de Accionistas no ha aprobado la citada ampliación.

En relación con la adquisición de bienes y servicios destinados a la realización de la actividad de arrendamiento de inmuebles, la Sociedad había venido repercutiendo Impuesto sobre el Valor Añadido a la Comunidad de Madrid y se había venido deduciendo las cuotas soportadas por la adquisición de bienes y servicios relacionados con esa actividad, durante los meses de febrero y marzo de 2019 se han presentado ante la AEAT escritos de solicitud de rectificación de las autoliquidaciones de IVA presentadas en los ejercicios 2015 a 2017 y en el primer trimestre de 2018. En dichos escritos se solicita la rectificación de las autoliquidaciones del impuesto presentadas por los citados periodos, la devolución a la Comunidad de Madrid de las cuotas indebidamente repercutidas por OBRAS DE MADRID, junto con los correspondientes intereses de demora, y la regularización de las cuotas deducidas por esta mercantil durante los mismos periodos. La Sociedad no ha recibido hasta la fecha ninguna resolución en relación con este asunto

El 17 de mayo de 2019 se ha presentado en la Dirección General de Tributos del Ministerio de Hacienda una consulta vinculante en relación con los problemas interpretativos del Impuesto de Sociedades de los gastos de gestión contabilizados por la Sociedad y pendientes de pago por la gestión de los encargos recibidos de las distintas Consejerías de la Comunidad de Madrid, siendo estos de obligado cumplimiento. La consulta está orientada a conocer la obligación de OBRAS DE MADRID de declarar un ingreso a valor de mercado por los servicios prestados a la Comunidad de Madrid, tal y como ha ido realizando desde 2006, en el supuesto de que no cobre cantidad alguna por parte del mandatario en virtud de los encargos recibidos. Hasta la fecha no se ha recibido en OBRAS DE MADRID contestación a la misma.

En junio de 2019 se han abonado por liquidaciones de PEF un total de 1.111.396 euros, a favor de la Comunidad de Madrid cuyo detalle es el siguiente:

ENCARGOS	IMPORTE	IMPORTE LIQUIDACIÓN	SALDO A FAVOR
	P.E.F.	P.E.F.	COMUNIDAD de MADRID
Centro de Salud Fuentidueña	951.430,83	655.289,81	296.141,02
Oficina de Empleo Villaverde	355.756,41	255.295,21	100.461,20
Oficina de Empleo Fuenlabrada	1.352.338,38	930.764,77	421.573,61
Obras Residencia de Primera Infancia El Encinar	752.710,54	613.543,68	139.166,86
Obras Residencia de Primera Infancia Rosa	205.847,13	169.491,48	36.355,65
Obras de Conservación Centro Mayores Villaverde	363.376,67	245.678,74	117.697,93
TOTAL	**3.981.459,96**	**2.870.063,69**	**1.111.396,27**

ANEXO I

El detalle de las promociones al 31.12.2018 es como sigue:

Promociones substancialmente Terminadas	**Terrenos**	**Urbanización**	**Total**
Las Monjas	320.182	80.392	400.574
Arroyo Culebro PP5	1.778.557	2.916.809	4.695.366
Parque Temático San Martín	7.691.774	61.128.952	68.820.726
Navalcarnero	21.748	210.985	232.733
Arroyomolinos SAU 3	713.755	3.511.037	4.224.791
Arroyomolinos SAU 5	1.237.178	4.635.066	5.872.244
Meco (SAU 13)	82.385	649.893	732.278
Fuencarral	-	552.318	552.318
Soto Henares Torrejón	1.182.088	4.323.529	5.505.617
Subtotal (A)	**13.027.667**	**78.008.981**	**91.036.648**
Otras promociones en curso			
Arroyo Culebro PP4	3.064.730	1.725.490	4.790.220
Arroyomolinos S 2	4.107.371	8.133	4.115.504
Meco (SUS AE1)	5.005.614	2.455.318	7.460.932
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	1.198.277	3.481.411
Valdemoro	14.499.899	5.385.844	19.885.743
Arganda	25.714.408	29.663.687	55.378.095
Sector 5 Moralejita	6.477.686	46.838	6.524.524
Tres Cantos	1.310.282	-	1.310.282
Subtotal (B)	**63.772.374**	**40.730.485**	**104.502.859**
Provisiones por depreciación			
Arroyo Culebro PP5	-	(367.689)	(367.689)
Parque Temático San Martín	-	(47.505.726)	(47.505.726)
Arganda	-	(3.087.982)	(3.087.982)
Sector 5 Moralejita	(6.366.879)	(46.839)	(6.413.718)
Tres Cantos	(781.433)	-	(781.433)
Subtotal (C)	**(7.148.312)**	**(51.008.236)**	**(58.156.548)**
Totales Existencias	**69.651.729**	**67.761.230**	**137.382.959**

El detalle de las promociones al 31.12.2017 es como sigue:

Promociones substancialmente Terminadas	**Terrenos**	**Urbanización**	**Total**
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
Subtotal (A)	**13.557.625**	**79.138.459**	**92.696.084**
Otras promociones en curso			
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
Subtotal (B)	**63.772.383**	**40.573.642**	**104.346.025**
Provisiones por depreciación			
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)
Subtotal (C)	**(7.233.469)**	**(63.621.352)**	**(70.854.821)**
Totales Existencias	**70.096.539**	**56.090.749**	**126.187.288**

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

INFORME DE GESTIÓN 2018

1. OBJETO Y FUNCIONES

La Sociedad tiene por objeto social la realización de actividades vinculadas a la actividad administrativa de las Consejerías, Organismos Autónomos, Empresas Públicas y Entes Públicos de la Comunidad de Madrid, así como, de Entidades de Derecho Público con personalidad jurídica y patrimonio propio que gocen de autonomía incluidas dentro del ámbito competencial de la Comunidad de Madrid.

Las principales actividades que realiza OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A., -en adelante OBRAS DE MADRID/la Sociedad – dentro de su objeto social son las siguientes:

- La Gestión y Urbanización del Suelo en propiedad.
- Adquisición, Rehabilitación y Arrendamiento de inmuebles de su propiedad para uso administrativo
- La Gestión Actuaciones por Encargo de Proyectos y Obras recibidos de la Comunidad de Madrid tanto en materia de Administración Local, como en otras de interés público de distintas Consejerías
- Gestión de Consorcios Urbanísticos para los entes consorciados (Ayuntamientos y Comunidad de Madrid) mediante sistema de Encomiendas

2. PRINCIPALES DATOS ECONOMICOS

El principal dato económico significativo a destacar es el beneficio de 5,3 millones de euros conseguidos por la Sociedad en el ejercicio 2.018 frente a las pérdidas de 23,42 millones de euros en 2017.

La tesorería de la Sociedad asciende a 31 de diciembre de 2018 a 78.68 millones de euros de tesorería, de los cuales 76,26 millones son finalistas con objeto de financiar los encargos recibidos de la Comunidad de Madrid y 2,42 millones son tesorería propia.

La sociedad no ha recurrido hasta el momento a financiación ajena.

3. RACIONALIZACION DEL GASTO

Estructura Organizativa. Personal

En relación al personal de OBRAS DE MADRID una vez producida en el mes de diciembre de 2017 la fusión por absorción de NUEVO ARPEGIO, S.A. por OBRAS DE MADRID e integrada las plantillas de las dos empresas públicas, se ha cumplido con el compromiso de estabilidad del empleo público.

No obstante lo anterior, como medida de racionalización y mejora de la eficiencia, se consideró preciso dotar a la empresa de una estructura organizativa acorde con sus necesidades, con una redistribución del personal que compone su plantilla y con la aprobación de un organigrama.

Por ello, tras el análisis de la eficiencia y efectividad de los puestos de trabajo de los directivos que conformaban el organigrama de la empresa, se consideró necesario proceder en julio de 2018 a la extinción de dos contratos de alta dirección por desistimiento.

Junto a esta medida, la amortización de 6 puestos de trabajo que han quedado vacantes durante el ejercicio 2018 ha supuesto para la empresa una minoración de los gastos de personal de unos 500 mil euros en cómputo anual,

de los 5,84 millones de euros aprobados en la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el ejercicio 2018, lo que supone en torno a un 10% de reducción en el capítulo de gastos de personal.

OBRAS DE MADRID al cierre del ejercicio 2018 cuenta con una plantilla de 97 trabajadores (39 hombres y 58 mujeres).

Además, con la entrada en vigor el 24 de agosto de 2018 del Convenio Colectivo para el personal laboral al Servicio de la Administración de la Comunidad de Madrid, en cuyo ámbito de aplicación se incluye al personal laboral de OBRAS DE MADRID, han quedado establecidos criterios homogéneos de las condiciones laborales de todos los trabajadores de esta empresa pública.

Organización. Servicios Exteriores.

Continuando con el objetivo de la optimización y mejora de la eficiencia de la estructura organizativa, se ha reducido la contratación de servicios exteriores en aquellos que podían ser gestionados por el personal de OBRAS DE MADRID. Por otro lado, se han agrupado aquellos otros que solo podían ser gestionados por empresas externas (seguros, mantenimiento de edificios, servicios de limpieza, etc.) con el objeto de conseguir sinergias y el consiguiente ahorro económico.

Como consecuencia de este trabajo, se ha conseguido ahorrar en la contratación de servicios exteriores un total de unos 770 mil euros en cómputo anual respecto de los 2,84 millones de euros aprobados en la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el año en curso, lo que supone casi un 30% de reducción.

OBRAS DE MADRID continúa en 2019 en la línea de la optimización.

4. ACTIVIDAD 2018

a) Comercialización del Suelo en Cartera.

Respecto a los suelos finalistas en cartera, entendidos aquellos como los que tienen la condición de solares urbanos aptos para edificar sin trámite adicional alguno, se han realizado a lo largo de 2018 las siguientes gestiones:

Se ha dado por concluido el Expediente de Venta de Suelo iniciado a finales de 2016 (EXP 5/2016) y publicado en 2017, mediante el cual se pusieron a la venta por Concurso Público un total de 26 parcelas con una superficie de casi 115.000 metros cuadrados y un presupuesto base de licitación 19.414.910 euros. Finalmente se adjudicaron 11 parcelas, todas ellas de uso Residencial, 10 parcelas a lo largo de 2017 por valor de 2.925.117 euros, concluyéndose el procedimiento en el ejercicio 2018 mediante la venta de una parcela por 1.565.454 euros.

El 04 de Julio de 2018, el Consejo de Administración acuerda la preparación de un nuevo procedimiento abierto y criterio único precio de "Oferta Pública de Suelo. Enajenación de las parcelas finalistas de uso Residencial, Industrial, terciario, Comercial y Dotacional privado, propiedad de OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A." con un total de 25 parcelas, más de 100.000 m2 de superficie y presupuesto base de licitación total de 18.097.860,11 euros. Para ello:

En primer lugar, se realizaron nuevas tasaciones por profesionales externos de los suelos a enajenar en base a los cuales se fijaron los valores del Concurso.

En paralelo se fue preparando el procedimiento (EXP 7/2019) de Oferta Pública de Suelo público abierto de enajenación de suelo que fue aprobado el 08 de marzo de 2019 por el Consejo de Administración y publicado el 22 de marzo de 2.019.

A fecha del presente informe de Gestión, se han recibido ofertas por 7 de las parcelas por un valor de 6.007.901 euros, siendo su importe de licitación de 5.466.222,31 euros, lo que supone un incremento sobre el precio de partida de 500 mil euros. El porcentaje de superficie ofertada (38.898 metros cuadrados) supone un 38,87% de la licitada (100.062 metros cuadrados)

b) Desarrollo de Suelos

En los suelos por desarrollar, la estrategia de la Sociedad se ha centrado en adaptar el producto a la demanda actual y más concretamente en la generación de grandes parcelas para usos logísticos. En base al criterio de prudencia, se priorizan los recursos y los esfuerzos en actuar sobre la demanda identificada de un sector en auge por el incremento del e-commerce. Dichos esfuerzos se han venido encaminando al ajuste de los costes de los desarrollos para adaptarlo al precio de mercado actual.

Cumpliendo con estos objetivos estratégicos, durante el ejercicio 2018 la Sociedad ha puesto su empeño en impulsar y completar los procesos de adaptación del planeamiento urbanístico en los ámbitos que gestiona directamente.

Se ha centrado en primer lugar en el Centro de Actividades Empresariales A-3 en el municipio de Arganda del Rey. Unidad Ejecución 141. La UE 141 se ubica en un enclave estratégico. Se encuentra situada a apenas 33 Km de Madrid capital en la confluencia de las Autovía A-3, la Radial R-3 y la N-III en pleno corredor del levante, en el término municipal de Arganda del Rey. OBRAS DE MADRID es propietaria del 83% de las 2,76 Hectáreas que conforman el ámbito.

El planeamiento vigente desarrollaba el ámbito como un Parque Empresarial con usos mixtos Industriales, Terciarios y Comerciales orientado en su mayoría a pequeña parcela, que no se adapta a la demanda de hoy. En el año 2018, se ha contratado y redactado la modificación del Plan Parcial y del Plan Especial de Infraestructuras que reordena el ámbito creando parcelas de gran tamaño adaptadas a las necesidades de los operadores logísticos, manteniendo la edificabilidad en 1.100.000 metros cuadrados.

Se ha reestructurado la trama viaria para la creación de dos grandes parcelas de más de 300.000 metros cuadrados. El resto de parcelas varían en dimensiones desde los 25.000 metros cuadrados la más pequeña, hasta 137.000 metros cuadrados la siguiente de mayor tamaño, rondado los 75.000 metros cuadrados la superficie media del resto. Las parcelas son divisibles con el objetivo de flexibilizar la oferta y adaptarse a las necesidades del operador logístico. La urbanización se ha diseñado con parámetros actuales y sostenibles, con especial cuidado en la distribución de espacios y las dimensiones de las calzada y aceras. Se ha diseñado una red de evacuación de aguas pluviales respetuosa con el medioambiente mediante la creación de áreas de Biorretención. El agua de lluvia se regula en dos balsas verdes de laminación de gran superficie y bajo calado. Las parcelas estarán también obligadas a retener y tratar las aguas procedentes de la lluvia antes de su incorporación a la red de drenaje. Se mejoran los accesos aumentando la capacidad de la actual de la A-3, la adecuación del enlace de la N-III con la autovía A-3 y actuaciones sobre la N-III.

Tanto la Modificación del Plan Parcial como del Plan Especial de Infraestructuras ha sido presentado al Ayuntamiento de Arganda del Rey en febrero de 2019 para dar comienzo a la tramitación urbanística que se prevé finalice antes de final de año.

El Consejero de Medioambiente realizó en la misma fecha una presentación pública a operadores logísticos despertando un gran interés entre los mismos.

En segundo lugar, destacar también el ámbito del Parque Industrial–Logístico Radial 2 (2ª Fase) en el municipio de Meco. Otra ubicación estratégica en pleno corredor del Henares, en la margen derecha de la Radial 2 y con acceso directo al peaje que se encuentra en el municipio. Este ámbito es la ampliación del parque empresarial SAU 13 de Meco, muy consolidado con empresas multinacionales de primer orden.

La Modificación Puntual nº 2 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Meco fue aprobado definitivamente el 20 de diciembre de 2018 (BOCM 04/01/19). El Plan General aprobado divide el desarrollo de 192 Hectáreas de superficie y usos industrial-logístico y terciario, en dos: sector Este y sector Oeste. OBRAS DE MADRID posee el 57% de las 132 hectáreas que configuran el sector Este y el 14,6% de las 60 hectáreas del sector Oeste, con sendos aprovechamientos de unos 273.000 metros cuadrados y 32.000 metros cuadrados respectivamente. El 23 de abril de 2019, se publicó en el BOCM la aprobación inicial del Plan Especial de Infraestructuras Hidráulicas al cual OBRAS DE MADRID ha alegado dentro del plazo establecido.

Para poder iniciar la comercialización y Urbanización del ámbito es requisito que se culmine con las aprobaciones urbanísticas pendientes que definan y valoren las cargas exteriores del sector. En la medida en la que se vaya avanzando en la tramitación de los documentos urbanísticos, OBRAS DE MADRID avanzará también en la redacción del Proyecto de Urbanización, desarrollo y comercialización del ámbito.

Destacar un tercer ámbito de importancia como el Parque Temático de Madrid en el municipio de San Martin de la Vega. Desde el enlace de la M-605 con la A-4, en el corredor del Andalucía, se accede al ámbito donde se encuentra el desarrollo y dentro del cual se ubica actualmente el Parque Warner. OBRAS DE MADRID posee 3 parcelas con unos 375.000 metros cuadrados edificables destinados a usos Industrial, Oficinas y Comercial, lo que supone casi la mitad del aprovechamiento restante del ámbito.

Para su desarrollo se está a la espera de que el Ayuntamiento finalice la redacción de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio con el objeto de adaptarlo a la morfología de gran parcela y recupere la edificabilidad determinada por la Modificación Puntual nº 3 de las Normas Subsidiarias revocada por sentencia Judicial. En febrero de 2018, OBRAS DE MADRID presenta alegaciones a la "Modificación Nº 1 del Plan Parcial" a presentada a iniciativa de otro copropietario del sector. Dicha modificación se declara improcedente por el Ayuntamiento de San Martín de la Vega el 14 de junio siguiente. En noviembre de 2018, se presenta por parte del resto de copropietarios un nuevo documento "Modificación Nº 1 del Plan Parcial" que ha vuelto a ser alegado por OBRAS DE MADRID en mayo de 2019 en tanto en cuanto la citada modificación se desvía del objetivo antes mencionado de recuperar la edificabilidad del ámbito tal y como se plantea en la Modificación del Plan General.

De menor tamaño, no importancia, se debe hacer mención del Centro de Servicios La Estación en el municipio de Torrejón de Ardoz. OBRAS DE MADRID posee como copropietario en proindiviso con el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz cuatro parcelas a ambos lados de la estación de cercanías de Soto del Henares. Su superficie edificable es de unos 31.000 metros cuadrados, correspondiendo una tercera parte (10.000 m2) a uso dotacional y el resto (21.000 m2) a uso comercial. Durante el ejercicio 2018 se ha elaborado por OBRAS DE MADRID el documento "Estudio de Detalle del Centro de Servicios de La Estación" el cual ordena el ámbito definido por el Plan Parcial y define las parcelas finalistas de las cuales 3 son lucrativas de uso Comercial. Dicho documento se ha sometido por parte del Ayuntamiento a información pública e informes sectoriales y se está a la espera de la aprobación definitiva. Una vez se produzca dicha aprobación, se procederá a la comercialización de las parcelas

c) Arrendamientos de Inmuebles

El arrendamiento de los inmuebles supone la principal fuente de ingresos de la Sociedad, con 7,72 millones de euros anuales en 2018. Esto supone el 77,7% de los ingresos de la Sociedad y el 70% de los gastos de funcionamiento.

Los edificios propiedad de OBRAS DE MADRID tienen un valor neto contable de 77,16 millones de euros y se encuentran arrendados principalmente a diversos organismos, todos ellos pertenecientes a la Comunidad de Madrid, así, el edificio de la Calle Aduana, 29 (28013 Madrid) está arrendado a la Consejería de Sanidad; el edificio de la Calle de Santa Catalina, 6. (28014 Madrid) a la Consejería de Economía y Empleo; los edificios de Calle del General Díaz Porlier, 35 (28001 Madrid) y Calle de Santa Hortensia, 30 (28002 Madrid) a la Consejería de Educación; el edificio de Calle Alcalá 31 (28014 Madrid) a la Consejería de Cultura y las oficinas de la calle Gran Vía 6 - 3ª planta (28013 Madrid) a Vicepresidencia de la Comunidad de Madrid.

Las oficinas de la Calle Juan de Orduña, 3 en Pozuelo de Alarcón están arrendadas a la Academia de Ciencias y Artes de Cinematografía de la Comunidad de Madrid para la ECAM (Escuela de Cinematografía y del Audiovisual de la Comunidad de Madrid)

El local de aproximadamente 500 metros cuadrados situado en la Calle Poeta Joan Maragall (Madrid) ha sido utilizado en su mayoría como espacio de oficinas propias para la gestión de suelo mientras el resto se ha alquilado a distintos consorcios.

El edificio situado en la Avenida de la Cantueña, en el municipio de Fuenlabrada, está arrendado y es un clúster industrial que se gestó desde sus orígenes como Centro de Empresas de Confección para la promoción de empresas del sector. Actualmente 17 empresas se encuentran arrendadas en el complejo.

El edificio de la Calle Goya 52 en el distrito Salamanca de Madrid es un edificio actualmente sin uso de origen sanitario, por lo tanto, de uso dotacional público, con elementos protegidos y una superficie construida de 1.126 metros cuadrados. Con el objetivo de poner en valor el inmueble, OBRAS DE MADRID realiza una Consulta Urbanística Especial de Rehabilitación del Edificio para la construcción de un Centro de Salud el 6 de marzo de 2015, consulta que resulta aprobada el 16 de junio. En base a la misma, OBRAS DE MADRID redacta un proyecto básico con el que presentó solicitud de licencia de obras el 17 de mayo de 2016. La licencia se informa desfavorablemente y se deniega el 03 de febrero de 2017, en contra de la Consulta Especial Urbanística previa. OBRAS DE MADRID presenta alegaciones en julio de 2017 que se resuelven en septiembre en sentido negativo. El 10 de noviembre de 2017 se interpone recurso de reposición, que se estima en enero de 2018, lo que obliga a la redacción de un nuevo proyecto.

d) Gestión de Actuaciones recibidas por Encargo de distintas Consejerías.

En relación con los encargos recibidos de las distintas Consejerías de la Comunidad de Madrid para la gestión de obras y proyectos de interés público, se amparan en el Convenio Marco y en Convenios específicos de colaboración con otros Organismos oficiales.

Se han ejecutado inversiones en obras por valor de 14,53 millones de euros, lo que supone un incremento del 28,6% respecto a lo realizado en el año 2017.

d.1. Encargos de Actuaciones en de Interés Público de distintas Consejerías.

En 2017 se aprobaron por Consejo de Gobierno 15 Planes Económicos Financieros (PEF) por otras tantas actuaciones por 56,80 millones de euros para las Consejerías de: Transportes, Vivienda e Infraestructuras; Economía, Empleo y Hacienda; Vicepresidencia, Consejería de Presidencia y Portavocía del Gobierno, Políticas Sociales y Familia; y Sanidad. No se ha recibido a lo largo de 2018 ningún nuevo encargo.

A lo largo de 2018 se han adjudicado 9 obras por valor de 15,99 millones de euros y la inversión realizada ha sido de 8,38 millones de euros. Se han terminado y entregado actuaciones para la Consejería de Economía, como la Oficina de Empleo de Usera; para la Consejería de Sociales y Familia, como las Obras de Adecuación de la Residencia de Peñuelas en el distrito de Arganzuela, las Obras de Adaptación en Residencia Doctor González Bueno en el distrito de Fuencarral El Pardo o la Rehabilitación de las Cubiertas de la Residencia de Mayores en Arganda del Rey y la Nueva Sede Judicial en Móstoles para Vicepresidencia. En 2018 se ha continuado ejecutando obras de oficinas de empleo para la Consejería de Economía como las de la Calle O´donell, la de Moratalaz o la de Nueva Numancia en Puente de Vallecas.

Las actuaciones en ejecución durante 2018 y con previsión de terminación en 2019 a destacar son las siguientes: la Ampliación del museo Arqueológico Regional de la Comunidad de Madrid en Alcalá de Henares para la Consejería de Cultura, la Construcción del Parque de Bomberos en el municipio de Alcobendas para Vicepresidencia, la Reparación de las Viviendas por motivo de la construcción del Metro en San Fernando de Henares para Transportes y la Rehabilitación Integral de los Módulos A y G de la residencia de Mayores González Bueno para Políticas Sociales. En relación con el encargo para la Rehabilitación de la Plaza de Toros de Las Ventas para su Adaptación a Espacio Multiusos, a lo largo de 2018 se ha redactado el anteproyecto, que en 2019 se encuentra en fase de supervisión, y se ha ejecutado la primera fase correspondiente a la Conservación de Cubiertas y Reconstrucción de Falsos Techos por valor de 1,1 millón de euros.

En 2018 se licitó y contrató la redacción del Proyecto Básico y de Construcción de la actuación "Proyecto y Obra de la Ciudad de la Justicia de Torrejón de Ardoz" con una inversión de 17,59 millones de euros. Durante el año 2019 se ha redactado el anteproyecto y el proyecto básico, que se encuentran aprobados por la Consejería de Justicia y en el momento del presente informe, se está redactando el Proyecto de Construcción.

d.2. Encargos de Actuaciones en Materia de Administración Local. PRISMA 08-11

A lo largo de 2018, OBRAS DE MADRID no ha recibido ningún encargo o encomienda. Por lo tanto, la Sociedad ha continuado durante este año la gestión de las actuaciones que se encontraban en marcha en los dos modos de gestión; siempre teniendo en cuenta las disposiciones previstas en el Decreto 242/2015, de 29 de Diciembre, que regulaba las condiciones de terminación del programa para el periodo 2008-2011 prorrogado, así como 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 y que 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. (...)"*

Modo de Gestión: Encargo.

El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid aprobó en 2017 los planes económicos financieros de dos encargos que se han venido gestionando en el año 2018.

- ***Encargo de fecha 29 de agosto de 2016***

El 29 de agosto de 2016, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid acuerda encargar a la empresa pública OBRAS DE MADRID la ejecución de 17 obras incluidas en las actuaciones del Programa Regional de Inversiones y Servicios de Madrid para el periodo 2008-2011, por un importe global de 11.623.574,53 €. Así como la redacción del proyecto de remodelación del Centro Cultural Santa Ana en Villaconejos por un importe estimado 20.794,16 €.

El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid aprueba el 07 de julio de 2017 el Plan Económico Financiero (PEF) por un importe de 11.357.845,94 euros y su pago anticipado.

Durante el ejercicio 2018, se ha continuado con las licitaciones que comenzaron en 2017, se han firmado contratos y dado comienzo a las obras, de tal forma que la situación al final del ejercicio es la siguiente:

Actuaciones Terminadas: 10
- Remodelación de calles del Casco Urbano I (calle La Poza, Mirasol, Río Jarama, Higuera y Margaritas). Arganda del Rey
- Sombras en patios de tres colegios (pérgolas metálicas). El Boalo
- Rehabilitación de la cubierta de la Plaza Mayor. Brunete
- Mejora de gestión de residuos urbanos mediante la instalación de contenedores en la calle Convento y Afuera de Pastores. Colmenar de Oreja
- Proyecto de urbanización ámbito en torno a la Plaza de Toros. Daganzo de Arriba
- Acerado y pavimentación en la carretera de Galapagar. Galapagar
- Obra de acondicionamiento (segunda fase) del frontón, en el Polideportivo Municipal. Guadarrama
- Construcción de dos pistas de pádel y cubrición de tres pistas existentes. San Martín de Valdeiglesias
- Acondicionamiento de la C/ Velázquez. Valverde de Alcalá
- Acondicionamiento y restauración hidrológica Parque El Forestal. Villaviciosa de Odón

Actuaciones En ejecución: 5
- Urbanización en Fuente de las Salineras. Becerril de la Sierra
- Puente en la carretera del encierro sobre el Arroyo de San Antonio. Villamantilla
- Rehabilitación y reparación del conjunto edificatorio de la Iglesia y el convento de la Sagrada Familia. Pinto.
- Ampliación del cementerio municipal en la parcela 10493 del polígono 8. Perales de Tajuña
- Proyecto de ejecución de cubierta retráctil en la piscina olímpica municipal. Fuenlabrada

Actuaciones pendientes de Recibir el Proyecto: 2
- Recuperación del Paseo de la Fuente del Cura. Miraflores de la Sierra
- Acondicionamiento de diversas calles y zonas infantiles. Soto del Real

En el año 2018 se ha ejecutado 3,56 millones de euros de inversión.

- ***Encargo de fecha 12 de septiembre de 2017***

El 12 de septiembre de 2017, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid encarga a la empresa pública OBRAS DE MADRID la ejecución de 40 obras incluidas en las actuaciones del Programa Regional de Inversiones y Servicios de Madrid para el periodo 2008-2011, por un importe global de 24.147.023,38 euros.

Aprobados en 2017 el Plan Económico Financiero (PEF) por el Consejo de Administración y posteriormente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid por un importe de 23.484.000,23 euros y su pago anticipado, en el año 2018 durante el ejercicio 2018, se comenzado con las licitaciones y contrataciones tanto de los contratos de obra como de servicios asociados. Se han dado comienzo a aquellas que hayan ido siendo adjudicadas, de tal forma que la situación al final del ejercicio es la siguiente:

Actuaciones Terminadas: 3
- Adecuación aparcamiento en batería de Avenida de San Sebastián - San Fernando de Henares
- Adecuación aparcamiento en batería de Avenida de Irún - San Fernando de Henares
- Reforma de cerramientos y accesos al polideportivo municipal - Torres de la Alameda

Actuaciones En ejecución: 10
-Ampliación Polideportivo - El Boalo
- Construcción de piscinas - El Boalo
- Residencia para la Tercera Edad y Centro de Día. Primera Fase - Cervera de Buitrago
- Soterramiento de contenedores - Cubas de la Sagra
- Proyecto de ejecución del tramo final de la calle Fuentelabrada en el barrio de Loranca – Fuenlabrada
- Acondicionamiento de la zona 3 de la Avda. de la Libertad en el sector III de Getafe – Getafe
- Rehabilitación Plaza de la Mancha – Leganés
- Reparaciones de pistas polideportivas - Piñuécar-Gandullas
- Urbanización de las calles Sevilla, Erilla, Jaén y Caseta – Quijorna
- Acondicionamiento planta semisótano del Coliseo de la Cultura - Villaviciosa de Odón

Actuaciones Licitadas en 2018 y en ejecución en 2019: 15
- Remodelación del tramo de la Vía Complutense comprendido entre la rotonda de las 25 Villas y la rotonda de la Cruz Verde - Alcalá de Henares
- Remodelación de la Plaza de Cerceda - El Boalo
- Acondicionamiento de viario (VIARIO I) - Miraflores de la Sierra
- Acondicionamiento de viario (VIARIO II) - Miraflores de la Sierra
- Pabellón polideportivo y de gimnasia en el patio del colegio Virgen de Navalazarza - San Agustín del Guadalix
- Asfaltado de diversas calles del casco urbano y polígono industrial - San Fernando de Henares
- Lucernarios e impermeabilización del Pabellón Deportivo - San Fernando de Henares
- Embellecimiento del Barrio de Villamontaña - San Martín de la Vega
- Ordenación de bordes de la variante de acceso a la Avda. Doctor Manuel Jarabo - San Martín de la Vega
- Reasfaltado de vías públicas (calle Residencial, Santa Elena, Av. Doctor Manuel Jarabo, de la Fuente y Hernán Cortes) - San Martín de la Vega
- Actuaciones de remodelación en el casco urbano – Torrelaguna
- Adecuación de la piscina municipal - Velilla de San Antonio
- Sustitución del alumbrado exterior por tecnología led - Velilla de San Antonio
- Mejora y pavimentación del entorno de la Plaza de Toros – Villamanta
- Mejora y ordenación del Parque Antonio Machado - Villaviciosa de Odón

Actuaciones pendientes de Recibir el Proyecto: 12
-Reforma integral de las instalaciones en piscinas de verano de la Ciudad Deportiva El Val - Alcalá de Henares
- Remodelación de las calles Quevedo, Cádiz, Zamora y León Pérez Bayo – Alcobendas
- Urbanización de la calle de Las Flores – Aranjuez
- Renovación de aceras Este-Oeste en el centro – Aranjuez
- Sendero peatonal de El Boalo a Mataelpino - El Boalo
- Rehabilitación del Colegio Viejo Hermanos Ortiz de Zárate – Chinchón
- Obras de mejora de pavimentación y acerado en vías públicas urbanas - Morata de Tajuña
- Acondicionamiento y reforma integral del C.S.C. Caleidoscopio – Móstoles
- Renovación de alumbrado público en diferentes zonas - San Fernando de Henares
- Renovación de la impermeabilización de la cubierta y reparación del cerramiento de la piscina cubierta del Polideportivo Municipal - San Fernando de Henares
- Aparcamiento en el Paseo de Los Pinos - San Fernando de Henares
- Proyecto de ejecución de red de riego con agua regenerada en los barrios al oeste de la ciudad - Fuenlabrada

En el año 2018 se ha ejecutado 1,60 millones de euros de inversión.

Modo de Gestión: Encomienda.

En el año 2018 se ha continuado ejecutando las actuaciones correspondientes a este modo de gestión por encomienda, vigente desde enero de 2012. En el año 2017 quedaba pendiente una inversión por valor de 1,40 millones de euros. Durante el año 2018 se han ejecutado 1,07 millones, por lo que la inversión pendiente es algo más de 300 mil euros. Con el importe de las trasferencias recibidas hasta el año 2017, se estima suficiente el crédito disponible para su conclusión.

Las actuaciones gestionadas pendientes de cierre en 2018 son: Acondicionamiento del acceso Norte en el municipio de Aranjuez, Acondicionamiento de planta primera en edificio existente para sala multiusos en el Municipio de Villamanrique de Tajo, Ampliación de instalación deportiva (2ª modificación piscina cubierta Jesús Rollán) en el Municipio de Villanueva del Pardillo, la Construcción de casita de niños en el municipio de Navalafuente y la Cubierta del Frontón en el municipio de Valdemaqueda En el momento de la redacción del presente informe, queda solo la primera actuación por cerrar.

e) Gestión de Consorcios para los Entes Urbanísticos mediante sistema de Encomiendas.

Los Consorcios urbanísticos son Entidades Urbanísticas con personalidad jurídica y reguladas por la Ley del Suelo constituidos por la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento donde se ubica el ámbito urbanístico.

OBRAS DE MADRID ostenta la gestión de ciertos Consorcios Urbanísticos para los Entes Consorciados mediante el sistema de Encomiendas/Contratos de Gestión. La Encomienda de Gestión atribuida por acuerdo del Consejo de Administración de cada Consorcio, es de gestión integral de los mismos. Por dicho concepto Obras de Madrid ha facturado en 2018 un total de 670.000 euros.

Los Consorcios en activo gestionados por OBRAS DE MADRID bajo las instrucciones de cada uno de los Consejos de Administración son: en el municipio de Getafe: "Tecnogetafe" Área Tecnológica del Sur y "Los Molinos-Buenavista"; en el municipio de Móstoles: "Móstoles Sur" y "Móstoles Tecnológico"; en el municipio de Leganés: "Leganés Tecnológico"; en el municipio de Fuenlabrada "El Bañuelo" y en el municipio de Alcalá de Henares: "Espartales Norte". Los Consorcios "Puerta del Mediterráneo", "Puerta del Atlántico", "La Garena" y "El Escorial" en los municipios de Villarejo de Salvanés, Móstoles, Alcalá de Henares y El Escorial respectivamente, se encuentran en proceso de liquidación.

5. HECHOS RELEVANTES QUE AFECTAN A LA TESORERIA

Gastos de Gestión de los Encargos

El 18 de junio de 2018, OBRAS DE MADRID envía carta a la Dirección General de Administración Local como Centro Gestor del Programa Regional de Inversiones y Servicios de Madrid tanto para el periodo 2006-2007 como el 2008-2011 con el objeto de confirmar los saldos que figuran en la contabilidad de la Sociedad en relación con los saldos de inversión pendientes en actuaciones y de los gastos originados de la Gestión de los programas citados.

El 18 de julio se recibe escrito informando sobre la falta de conocimiento de las cantidades mencionadas en relación con los gastos de gestión. El 24 de julio se contesta a esta última mediante tres escritos, los dos primeros aclarando y ampliando la información correspondiente a los gastos contabilizados en base al cálculo real de costes en el periodo del 2012 al 2017 en los modos de gestión mandato y encomienda, y el segundo en relación a la facturación de los gastos del año 2009 por 16,58 millones de euros devuelta en 2016; así como la adecuación de las imputaciones contables.

El 19 de noviembre de 2018 se recibe contestación única a los dos escritos enviados por OBRAS DE MADRID en el cual se hace referencia al "carácter gratuito de los Convenios sin perjuicio de que la Sociedad pueda facturar a la Comunidad de Madrid los gastos en que ella incurra como consecuencia directa de encargos o mandatos" y que "no existe cuantía alguna destinada a financiar otro gasto derivado del mandato conforme al carácter gratuito del mismo" así como que no se ha fijado régimen de retribución alguno. Por estos y otros argumentos, concluye que "no cabe atender la solicitud de ratificación solicitada"

Los gastos contabilizados por este concepto son los siguientes:

En el año 2018 se ha contabilizado un importe de 2,02 millones de euros por la Gestión de los Encargos recibidos en OBRAS DE MADRID por las distintas Consejerías que se suman a los 39,66 millones contabilizados hasta el año 2017.

Para el periodo de gestión del Programa Regional de Inversiones y Servicios de Madrid para el periodo 2008-2011 en modo Encomiendas, que comprende del año 2012 al 2017, los gastos contabilizados por la gestión ascienden a la cantidad de 16,58 millones de euros con IVA

Por otro lado, en el periodo de gestión Mandato del Programa Regional de Inversiones y Servicios de Madrid para el periodo 2008-2011, ya liquidado por Consejo de Administración en 2017, que abarca desde 2.008 hasta enero 2.012 los gastos contabilizados son 6,85 millones de euros.

Por último, en la contabilidad de OBRAS DE MADRID, S.A. figura un importe de 16,58 millones de euros en concepto de gastos de gestión por la ejecución del Mandato del Programa Regional de Inversiones y Servicios de Madrid para el periodo 2006-2007, ya liquidado por consejo de administración en 2017 y devuelto el saldo de tesorería a favor de la Comunidad de Madrid. La factura emitida fue devuelta por la Comunidad de Madrid en 2016 con Informe de Intervención General, momento en el cual se solicita la devolución del importe cobrado. Dada la situación financiera de Nuevo Arpegio, se solicitó aplazamiento y fraccionamiento, siendo concedido. En septiembre del año 2018 se produjo el segundo pago por importe de 4.349.007,25 euros, quedando pendientes los correspondientes a los años 2019 y 2020 por las cantidades siguientes:

30 de septiembre de 2019	4,14 M€ (principal) + 0,33 M€ (intereses)
30 de septiembre de 2020	4,14 M€ (principal) + 0,45 M€ (intereses)

Sentencia Procedimiento Judicial interpuesto por Airina S.A.

El 04 de junio de 2018 el Juzgado de 1ª Instancia Nº 84 de Madrid dicta sentencia en relación con el procedimiento 314/2016 de reclamación de cantidad por incumplimiento del contrato de compraventa suscrito con la Sociedad Airina, S.A. en julio de 2005 para la compra de 35 parcelas, la mayoría situadas en el término municipal de Arganda del Rey y el resto en el de Morata de Tajuña.

La sentencia estima parcialmente la demanda condenando a OBRAS DE MADRID a cumplir con el contrato celebrado mediante la entrega de 15.23 millones de euros más los intereses correspondientes desde el momento de interposición de la demanda, pero sin imposición de costas, como cumplimiento equivalente de la prestación pactada.

La consignación se hizo efectiva en 2018 por una cantidad total de 16,6 millones de euros, incluidos intereses.

Ampliación de Capital

Para dar cobertura a las necesidades de tesorería derivadas del ejercicio 2018 en relación con la devolución del importe aplazado de 4,35 millones de euros de la factura devuelta por los gastos de gestión del Programa Regional de Inversiones y Servicios de Madrid para el periodo 2006-2007 y de la consignación de 16,6 millones de euros como cumplimiento equivalente de la compra de las parcelas en Arganda del Rey a la Sociedad Airina, S.A., el Consejo de Administración con fecha 27 de noviembre acuerda el aumento del Capital Social mediante aportación dineraria por un importe de 4.499.993,59 euros y la emisión de 110.321 nuevas acciones de valor nominal 40,79 euros cada una de ellas suscritas todas ellas por el accionista principal Comunidad de Madrid lo que modifica el porcentaje de participación de ambos accionistas en 86,06% para la Comunidad de Madrid y el 13,94% para la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

6. OTRAS INFORMACIONES O HECHOS POSTERIORES AL CIERRE:

Consulta a la Dirección General de Tributos del Ministerio de Hacienda en relación con los Gastos de Gestión por los Encargos recibidos.

El 17 de mayo de 2019 se ha presentado en la Dirección General de Tributos del Ministerio de Hacienda una consulta vinculante en relación con los problemas interpretativos del Impuesto de Sociedades de los gastos de gestión contabilizados por la Sociedad y pendientes de pago por la gestión de los encargos recibidos de las distintas Consejerías de la Comunidad de Madrid, siendo estos de obligado cumplimiento.

La consulta está orientada a conocer la obligación de OBRAS DE MADRID de declarar un ingreso a valor de mercado por los servicios prestados a la Comunidad de Madrid, tal y como ha ido realizando desde 2006, en el supuesto de que no cobre cantidad alguna por parte del mandatario en virtud de los encargos recibidos.

Hasta la fecha de emisión del presente informe, no se ha recibido en OBRAS DE MADRID contestación a la misma.

Tratamiento del Impuesto sobre el Valor Añadido en la adquisición de bienes y servicios destinados a la realización de la actividad de arrendamiento de inmuebles a la Comunidad de Madrid

Dado que OBRAS DE MADRID había venido repercutiendo Impuesto sobre el Valor Añadido (en adelante, IVA) a la Comunidad de Madrid por las citadas operaciones, y se había venido deduciendo las cuotas soportadas por la adquisición de bienes y servicios relacionados con esa actividad, durante los meses de febrero y marzo de 2019 se han presentado ante la AEAT escritos de solicitud de rectificación de las autoliquidaciones de IVA presentadas en los ejercicios 2015 a 2017 y en el primer trimestre de 2018. En dichos escritos se solicita la rectificación de las autoliquidaciones del impuesto presentadas por los citados periodos, la devolución a la Comunidad de Madrid de las cuotas indebidamente repercutidas por OBRAS DE MADRID, junto con los correspondientes intereses de demora, y la regularización de las cuotas deducidas por esta mercantil durante los mismos periodos.

En relación con este asunto, durante el año 2016 la Sociedad había planteado consulta a la Dirección General de Tributos del Ministerio de Hacienda en cuanto al tratamiento de las citadas operaciones a efectos del IVA. En la contestación recibida con fecha 10 de abril de 2017, el órgano directivo concluía que 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 a dicho impuesto conforme a lo establecido en el artículo 7.8° de la Ley 37/1992, de acuerdo a su redacción vigente desde el 1 de enero de 2015.

Hasta la fecha de emisión del presente informe, no se ha recibido en OBRAS DE MADRID resolución alguna sobre las solicitudes presentadas en 2019.

Tramitación de una nueva Ampliación de Capital

Se encuentra en tramitación una nueva ampliación de capital por un importe de 6.100.000 euros, cuyo principal objeto es poder atender el pago del tercer plazo de devolución de la factura emitida y devuelta por la Comunidad de Madrid en relación a los gastos de gestión por la ejecución del Mandato del Programa Regional de Inversiones y Servicios de Madrid para el periodo 2006-2007 por un importe de 4.473.335,96 euros y que debe ser efectivo el 30 de septiembre del presente año 2019; así como la regularización de I.V.A. por los alquileres de los edificios a la Comunidad de Madrid que se indicaba en el apartado anterior y cuyo importe estimado asciende a 600.000 euros.

7. ENTRADA EN VIGOR DE LA NUEVA LCSP 9/2017 de 8 de noviembre

La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, que entró en vigor el 9 de marzo de 2018, lleva consigo que OBRAS DE MADRID, como parte integrante de dicho Sector Público, inicie un procedimiento de adaptación de sus procesos de contratación a la nueva regulación. De este modo, la Sociedad deja sin efecto las Instrucciones Internas de Contratación que regulaban la contratación, y se sujeta directamente a las disposiciones de la nueva Ley.

A tenor de la nueva Ley, los principios que han de regir la contratación son los de igualdad, transparencia y libre concurrencia; es por ello, que a partir de su entrada en vigor la Sociedad sujeta el mayor número posible de licitaciones a procedimientos con publicidad, ya sean abiertos o abiertos simplificados. El contrato menor es utilizado, fundamentalmente, para contrataciones que exijan una pronta y rápida ejecución (ejemplo, una reparación de vehículos) o requieran cierta confidencialidad, siempre, claro está, dentro de los límites económicos previstos en la Ley. Además, se ha establecido un protocolo para los contratos menores más riguroso que la propia Ley, pues mientras que ésta prevé una adjudicación directa, la Sociedad para iniciar este expediente requiere un informe de necesidad, en el que se identifique el objeto, el importe máximo del contrato y cuando sea posible, un mínimo de tres licitadores a los que solicitar ofertas. Se completa el expediente con el informe económico, el informe jurídico, la propuesta de adjudicación y la autorización del contrato.

Este modo de proceder en la contratación garantiza el cumplimiento de los principios previstos en la Ley.

8. PREVENCION DE RIESGOS PENALES Y TRANSPARENCIA

La entrada en vigor de la Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio, por la que se modifica el Código Penal, ha configurado en su artículo 31 bis, la responsabilidad penal directa de las personas jurídicas, pero ha sido la modificación del Código Penal operada por la Ley Orgánica 1/2015 la que nos ofrece en la actualidad un régimen de responsabilidad penal de las personas jurídicas claramente definido.

Con la entrada en vigor de esta reforma normativa, la culpabilidad y responsabilidad penal de las personas jurídicas por ilícitos penales cometidos en el ámbito y/o por personas de su estructura organizativa o empresarial, dependerá de que se hayan tomado o no las medidas de control suficientes para evitar la comisión de ilícitos penales, de manera que sólo será sostenible la completa exención de responsabilidad de la persona jurídica, en caso de adopción por ésta última de un buen modelo de organización y gestión dotado de las oportunas medidas de vigilancia y control sobre su personal y su actividad, que eviten riesgos penales.

Es por ello que OBRAS DE MADRID durante el ejercicio 2018 ha llevado a cabo una labor de evaluación de los riesgos penales susceptibles de ser cometidos por la sociedad en función de la actividad que desarrolla y ha definido un Plan de Prevención de Riesgos Penales, que establece las políticas y procedimientos generales que los empleados de la empresa deben observar en orden a garantizar el cumplimiento de la legalidad vigente y un Código Interno de Conducta, cuyo objetivo es procurar un comportamiento profesional, ético, transparente y responsable de todos los Sujetos al Código en el desarrollo de sus actividades como elemento básico de nuestra cultura empresarial.

Tanto el Plan de Prevención de Riesgos Penales como el Código Interno de Conducta fueron aprobados por el Consejo de Administración de la sociedad en la reunión celebrada el día 27 de noviembre de 2018. En la misma reunión el Consejo de Administración acordó la creación de Órgano de Control encargado de la supervisión del funcionamiento y del cumplimiento del Plan de Prevención de Riesgos Penales.

Por otro lado, durante el ejercicio 2018 OBRAS DE MADRID ha dado cumplimiento a lo establecido en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno, y a través de las publicaciones en el Portal de Transparencia ha quedado garantizado el cumplimiento de las obligaciones de publicidad activa y derecho de acceso a la información pública.

9. ACTIVIDAD EN INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

La Sociedad no ha realizado gastos en materia de investigación y desarrollo en el ejercicio 2018.

10. ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

La Sociedad no tenía al principio del ejercicio, ni ha adquirido durante el mismo, acciones propias.

11. 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.

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.

En lo referente a la actividad de promoción inmobiliaria, la Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Las ventas se realizan a clientes terceros mediante licitación pública, solicitando en los pliegos de condiciones correspondientes informes acreditativos de solvencia económica y financiera que les permita atender el pago de dichas ventas. Generalmente se solicitan anticipos de un porcentaje del importe total de la venta al inicio de las operaciones. La entrega del bien y el cobro simultáneo del mismo se produce en el momento de la escritura pública.

Con respecto a la actividad de gestión de obras y servicios, realizados en nombre y por cuenta de la Comunidad de Madrid, correspondientes a encargos de los programas PRISMA (Mandatos y Encomiendas), así como de otros encargos recibidos a través de Planes Económicos Financieros (PEF´s), se mantienen saldos significativos con la Comunidad de Madrid (Accionista mayoritario de la Sociedad). Una parte de las obras y servicios, aún en curso, son objeto de compensación con el pasivo que recoge las transferencias recibidas de la Comunidad de Madrid, una vez están finalizadas las mismas. De igual forma se mantienen saldos correspondientes a la retribución de los trabajos realizados por la Sociedad para la gestión de dichos encargos que han venido siendo provisionados desde 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 valorativa por insolvencias de clientes.

A 31 de diciembre de 2018, se encuentran provisionados todos los deudores de dudoso cobro.

Riesgo de liquidez:

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

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.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad no presenta riesgo de tipo de interés, ya que no tiene formalizado contrato alguno de endeudamiento con entidades financieras.

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Sociedad no ha contratado en el ejercicio 2018 ningún instrumento financiero derivado.

13. 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 2018 y 2017 fue de 28 días.

OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.
Diligencia de Formulación Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2018

Reunidos los Administradores de la Sociedad OBRAS DE MADRID. Gestión de Obras e Infraestructuras, S.A. con fecha 22 de julio de 2019 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 2018 y el 31 de diciembre de 2018.

Asimismo, declara firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la memoria y al informe de gestión.

Firmantes:

D. Carlos Izquierdo Torres

(Presidente)

D. Pablo Altozano Soler

(Consejero)

D. Miguel Ángel García Martín

(Consejero)

Dª. 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 del Consejo de Administración y Letrado Asesor de OBRAS DE MADRID. GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.

CERTIFICA:

I.- Que el Consejo de Administración de la Sociedad celebró sesión el día 22 de julio de 2019, en el domicilio social de Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, c/Alcalá 16, de Madrid, con la asistencia de los miembros que lo integran, que a continuación se relacionan:

Presidente de la sesión.
D. Pablo Altozano Soler ((Por delegación del Presidente del Consejo de Administración D. Carlos Izquierdo Torres, que no asiste)

Consejeros
D. Pablo Altozano Soler
D. José María García Gómez
D. José Luis Sanz Vicente.
D. Miguel Ángel García Martín
D. José Tortosa de la Iglesia
Dª Lucía Molares Pérez. Consejera Delegada

Secretario no Consejero y Letrado Asesor
D. Ignacio Zurdo Garay-Gordóvil

II.- Que el texto íntegro de la convocatoria de la sesión del Consejo de Administración incluye el Orden del Día, cuyos puntos fueron aceptados por unanimidad al comienzo de la misma.

III.- Que en la citada sesión, cuya acta ha sido aprobada al finalizar la misma por todos los asistentes, firmada por el Secretario, con el Visto Bueno del Presidente, fue adoptado, entre otros, el siguiente acuerdo:

PUNTO 1: FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018. INFORME DE GESTIÓN.

(...) Los Sres. Consejeros agradecieron las explicaciones ofrecidas por la Sra. Consejera Delegada y **acordaron por unanimidad**:

PRIMERO.- Formular las cuentas anuales de Obras de Madrid. Gestión de Obras e Infraestructuras, S.A. correspondientes al ejercicio 2018, cerrado el 31 de diciembre de 2018, que incluyen el Balance de Situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria.

SEGUNDO.- Formular el Informe de Gestión de la Sociedad, del ejercicio 2018, cerrado el 31 de diciembre de 2018.

Lo que certifico a los efectos oportunos, en Madrid a veintidós de julio de dos mil diecinueve.

V° B° EL PRESIDENTE
(Por delegación)

Pablo Altozano Soler

EL SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Ignacio Zurdo Garay-Gordóvil