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

Cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 e Informe de gestión del ejercicio 2019

Incluye informe de auditoría de cuentas anuales

OBRAS DE MADRID GESTION DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS S.A.
Balance correspondiente al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019 (expresado en euros)

ACTIVO	**Nota**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
ACTIVO NO CORRIENTE		**77.076.124**	**78.596.808**
Inmovilizado intangible	**6**	**18.700**	**31.495**
Patentes, licencias y marcas y similares		2.404	3.267
Aplicaciones informáticas		16.296	28.228
Inmovilizado material	**7**	**1.669.650**	**1.795.347**
Terrenos y construcciones		1.254.891	1.278.752
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		300.822	407.917
Inmovilizado en curso y anticipos		113.937	108.678
Inversiones inmobiliarias	**8**	**75.080.134**	**76.469.743**
Terrenos		33.561.888	33.561.888
Construcciones		41.518.246	42.907.855
Inversiones financieras a largo plazo	**10**	**307.640**	**300.223**
Otros activos financieros		307.640	300.223
ACTIVO CORRIENTE		**250.427.778**	
Existencias	**11**	**137.718.284**	
Productos en curso		62.657.635	
Productos terminados		75.005.706	
Anticipos a proveedores		54.943	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**10 y 19**	**32.853.965**	
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		142.534	
Clientes, empresas del grupo y asociadas	**19**	23.367.234	
Deudores varios	**10 y 19**	34.379	
Personal		20.355	
Activos por impuesto corriente		213	
Otros créditos con las Administraciones Públicas		3.189.228	
Accionistas (socios) por desembolsos exigidos		6.100.022	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		**51.000.000**	
Créditos a empresas		51.000.000	
Inversiones financieras a corto plazo	**10**	**17.736.638**	
Otros activos financieros		17.736.638	
Periodificaciones a corto plazo		**59.117**	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**12**	**11.059.774**	
Tesorería		11.059.774	
TOTAL ACTIVO		**327.503.902**	**333.546.468**

OBRAS DE MADRID GESTION DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS S.A.
Balance correspondiente al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019 (expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2019	31/12/2018
PATRIMONIO NETO		**180.639.761**	**177.373.611**
Fondos propios	**13**	**180.639.761**	**177.373.611**
Capital		**179.776.052**	**179.776.052**
Capital escriturado		179.776.052	179.776.052
Prima de emisión		**6.228.128**	**6.228.128**
Reservas		**9.963.045**	**9.427.070**
Legal y estatutarias		4.703.402	4.167.428
Otras reservas		5.259.643	5.259.642
Resultados de ejercicios anteriores		**(18.593.610)**	**(23.417.377)**
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(18.593.610)	(23.417.377)
Resultado del ejercicio	**3**	**3.266.146**	**5.359.738**
PASIVO NO CORRIENTE		**4.951.567**	**9.042.001**
Provisiones a largo plazo	**16**	**4.812.597**	**4.755.642**
Otras provisiones		4.812.597	4.755.642
Deudas a largo plazo		**138.970**	**139.965**
Otros pasivos financieros	**14**	138.970	139.965
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**14 y 19**	**-**	**4.144.290**
Periodificaciones a largo plazo		**-**	**2.104**
PASIVO CORRIENTE		**141.912.574**	
Provisiones a corto plazo	**14**	**23.286.828**	
Deudas a corto plazo		**6.253.035**	
Otros pasivos financieros		6.253.035	
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**19**	**83.897.444**	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**28.475.267**	
Proveedores	**10 y**	3.724.311	
Acreedores varios	**14**	2.964.929	
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	**14**	1.261.578	
Pasivos por impuesto corriente		195.813	
Otras deudas con las Administraciones Públicas		273.644	
Anticipos de clientes	**14**	20.054.992	
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**327.503.902**	**333.546.468**

OBRAS DE MADRID GESTION DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS S.A.
Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019 (expresada en euros)

	Nota	31/12/2019	31/12/2018
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	**18**	**14.405.455**	**9.955.864**
Ventas		6.007.901	1.565.455
Prestaciones de servicios		8.397.554	8.390.409
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	**11**	**(2.723.272)**	**(2.054.918)**
Aprovisionamientos:		**2.453.073**	**12.050.707**
Consumo de mercaderías		-	-
Trabajos realizados por otras empresas		(639.503)	(782.220)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	**11**	3.092.576	12.832.927
Otros ingresos de explotación:		**364.591**	**2.641.864**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		148.792	625.556
Ingresos por servicios de intermediación	**19.1**	215.799	2.016.308
Gastos de personal:	**18**	**(5.252.424)**	**(5.655.946)**
Sueldos, salarios y asimilados		(4.287.737)	(4.624.183)
Cargas sociales		(964.687)	(1.031.763)
Otros gastos de explotación	**18**	**(3.981.116)**	**(10.944.957)**
Servicios exteriores		(1.325.270)	(2.086.461)
Tributos		(911.167)	(1.127.909)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(1.634.895)	(7.430.299)
Otros gastos de gestión corriente		(109.784)	(300.288)
Amortización del inmovilizado	**6,7,8**	**(1.548.720)**	**(1.533.534)**
Excesos de provisiones		**168.549**	**135.000**
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		**4.101**	**121.200**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**3.890.237**	**5.753.144**
Ingresos financieros:		**78.966**	**5**
De valores negociables y otros instrumentos financieros		78.966	5
De terceros		78.966	5
Gastos financieros:	**18 e**	**(485.969)**	**(253.991)**
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	**22**	(442.078)	(204.717)
Por deudas con terceros		(17.676)	(20.692)
Por actualización de provisiones		(26.215)	(28.582)
RESULTADO FINANCIERO		**(407.003)**	**(253.986)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**3.483.234**	**5.499.158**
Impuestos sobre beneficios	**17**	**(217.088)**	**(139.420)**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES		**3.266.146**	**5.359.738**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**3**	**3.266.146**	**5.359.738**

OBRAS DE MADRID GESTION DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 (expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Nota	31/12/2019	31/12/2018
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	**3**	**3.266.146**	**5.359.738**
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**3.266.146**	**5.359.738**

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Nota	Capital escriturado	Prima de emisión	Reserva legal	Otras reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO, FINAL DEL 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 AJUSTADO, INICIO 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 31.12.2018		**179.776.052**	**6.228.128**	**4.167.427**	**5.259.643**	**(23.417.377)**	**5.359.738**	**177.373.611**
Ajustes por errores 2018 y anteriores		-	-	-	-	-	-	**-**
SALDO AJUSTADO, INICIO 01.01.2019		**179.776.052**	**6.228.128**	**4.167.427**	**5.259.643**	**(23.417.377)**	**5.359.738**	**177.373.611**
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	3.266.146	3.266.146
Aumento de capital		-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	535.974	-	4.823.767	(5.359.738)	-
SALDO, FINAL DEL 31.12.19		**179.776.052**	**6.228.128**	**4.703.401**	**5.259.643**	**(18.593.610)**	**3.266.146**	**180.639.761**

OBRAS DE MADRID GESTION DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS S.A.
Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019 (expresado en euros)

	Nota	31/12/2019	31/12/2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**1.170.434**	**(21.195.045)**
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**3.483.234**	**5.499.158**
Ajustes del resultado:		**329.493**	**1.050.072**
Amortización del inmovilizado (+)	**6,7,8**	1.548.720	1.533.534
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		(1.457.681)	(8.109.704)
Variación de provisiones		(168.549)	7.430.299
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)		-	63.157
Ingresos financieros (-)		(78.966)	(5)
Gastos financieros (+)		485.969	253.991
Otros ingresos y gastos (-/+)		-	(121.200)
Cambios en el capital corriente:		**(2.847.435)**	**(27.539.563)**
Existencias (+/-)		2.812.194	(11.207.899)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(6.188.830)	(2.397.951)
Otros activos corrientes (+/-)		(413)	(17.189.373)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		2.021.229	2.875.803
Otros pasivos corrientes (+/-)		(1.688.800)	316.947
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		197.185	62.910
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		**205.142**	**(204.712)**
Pagos de intereses (-)		(17.676)	(204.717)
Cobros de intereses (+)		78.966	5
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+)		143.852	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**(51.310.392)**	**(1.175.442)**
Pagos por inversiones (-):		**(51.310.392)**	**(1.175.442)**
Empresas del grupo y asociadas		(51.000.000)	-
Inmovilizado intangible	**6**	(7.900)	(6.160)
Inmovilizado material	**7**	(12.719)	(409.074)
Inversiones inmobiliarias	**8**	(289.773)	(760.208)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**(17.484.219)**	**40.029.966**
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:		**(17.484.219)**	**35.529.972**
Emisión:			
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		146.413	39.683.942
Deudas con entidades de crédito (-)		-	(9.679)
Devoluciones y amortización de:			
Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		(17.630.632)	(4.144.291)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**(67.624.177)**	
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		78.683.951	
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		11.059.774	

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 2008--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 7,80 millones de euros anuales en 2019 frente a los 7,72 millones de euros en 2018. Se encuentran arrendados principalmente a diversos organismos, todos ellos pertenecientes a la Comunidad de Madrid, aunque alguno también alberga centros de empresas

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 las 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 2019, el ingreso reconocido asciende a 215 miles de euros (2.016 miles de euros en 2018) y la cuenta a cobrar acumulada por este concepto a 41.895 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 (41.679 miles de euros en 2018). Dicha cuenta a cobrar se encuentra provisionada en su totalidad al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 (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 2019 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 2019. 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 2018 fueron aprobadas por los accionistas, el 30 de julio de 2019.

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 2019, por 41.895 miles de euros (41.679 miles de euros en 2018). No obstante, durante el ejercicio 2019 y 2018, 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 2019, 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 2019, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2018.

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 procedió 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 2018, aprobada por los accionistas ha sido 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

La propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad del ejercicio 2019, 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 2019	3.266.146
Aplicación:	
Reserva Legal	326.615
Resultados ejercicios anteriores	2.939.531

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, los importes de las reservas no distribuibles son como sigue:

	Euros	
	2019	**2018**
Reservas no distribuibles:		
Reserva legal (nota 13)	4.703.402	4.167.427

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 2019, 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 repercusión 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.

6. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2019 y 2018, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

2019	*Saldo Inicial*	*Altas*	*Bajas*	*Saldo final*
Coste:				
Desarrollo	45.324.644	-	-	45.324.644
Patentes licencias marcas y similares	12.582	-	-	12.582
Aplicaciones informáticas	1.054.716	7.900	-	1.062.617
	46.391.942	7.900	-	46.399.843
Amortización:				
Desarrollo	(45.324.644)	-	-	(45.324.644)
Patentes licencias marcas y similares	(9.315)	(863)	-	(10.179)
Aplicaciones informáticas	(1.026.488)	(19.832)	-	(1.046.320)
	(4.360.447)	(20.965)	-	(46.381.143)
Inmovilizado Inmaterial Neto	**31.495**	**(12.795)**	**-**	**18.700**

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**

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 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 2019 y 2018, es como sigue:

	Euros	
	2019	**2018**
Desarrollo	45.324.644	45.324.644
Patentes licencias marcas y similares	5.318	98
Aplicaciones informáticas	985.907	1.009.558
	46.315.869	46.334.300

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 2019 y 2018, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2019

	EUROS			
	Saldo Inicial	*Altas*	*Bajas*	*Saldo final*
Coste:				
Terrenos	753.809	-	-	753.809
Construcciones	1.193.291	-	-	1.193.291
Otras instalaciones	807.810	5.777	-	813.587
Mobiliario	135.456	1.530	-	136.986
Equipos para procesos de información	140.148	152	-	140.300
Otro inmovilizado	88.878	-	-	88.878
Inmovilizado en curso	108.678	5.259	-	113.937
	3.228.070	12.870	-	3.240.788
Amortización:				
Construcciones	(668.348)	(23.861)	-	(692.209)
Otras instalaciones	(502.943)	(93.498)	-	(596.441)
Mobiliario	(83.036)	(6.155)	-	(89.191)
Equipos para procesos de información	(107.145)	(12.440)	-	(119.585)
Otro inmovilizado	(71.251)	(2.461)	-	(73.712)
	(1.432.723)	(138.416)	-	(1.571.139)
Inmovilizado Material Neto	**1.795.347**	**(125.546)**	**-**	**1.669.650**

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**

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 2019 y 2018:

	Edificio "Goya 52"		Edificio "Poeta Joan Maragall"	
	Euros		Euros	
Valor contable neto de amortización:	2019	2018	2019	2018
Terrenos	753.809	753.809	-	-
Construcciones	58.809	60.557	442.273	464.387
Inmovilizado en curso	113.937	108.526	-	-
Total	926.555	922.892	442.273	464.387
Deterioro	-	-	-	-
Total	926.555	922.891	442.273	464.387

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 2019 y 2018.

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 Poeta Joan Maragall, 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 2019 y 2018.

Durante el ejercicio 2018, se produjeron bajas de elementos de inmovilizado material cuyo valor neto contable ascendía a 63.528 euros. Los mismos generaron 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 2019 y 2018 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle:

	Euros	
	Valor Contable (Bruto)	
	2019	2018
Construcciones		-
Mobiliario	75.812	74.182
Equipos para procesos de información	100.684	82.337
Elementos de Transporte	56.014	56.014
Otras instalaciones	379.302	311.648
Otro inmovilizado	12.876	12.876
	624.688	**537.057**

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 2019 y 2018, en opinión de los Administradores, no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 2019

		Euros				
	Saldo Inicial	***Altas***	***Bajas***	***Reversión del deterioro***	***Traspasos***	***Saldo Final***
Coste:						
Terrenos	33.561.888	-	-	-	-	33.561.888
Construcciones	61.819.660	-	-	-	-	61.819.660
Otras instalaciones	12.787.308	-	-	-	-	12.787.308
Mobiliario	641.161	-	-	-	-	641.161
	108.810.017					108.810.017
Amortización:						
Construcciones	(19.741.101)	(1.232.960)	-	-	-	(20.974.062)
Otras instalaciones	(11.958.012)	(156.650)	-	-	-	(12.114.660)
Mobiliario	(641.161)	-	-	-	-	(641.161)
	(32.340.274)	(1.389.610)	-	-	-	(33.729.882)
Deterioro:						
Construcciones	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
Inversiones Inmobiliarias Netas	**76.469.743**	**(1.389.610)**	-	-	-	**75.080.134**

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
	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)
Inversiones Inmobiliarias Netas	**75.992.817**	**(624.095)**	-	**1.101.021**	-	**76.469.743**

Asimismo, como consecuencia del análisis efectuado sobre la valoración del conjunto de inmuebles denominado "La Cantueña" a 31 de diciembre de 2018, la Sociedad registró 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 2019, 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 2019 y 2018, se corresponden, principalmente, con edificios destinados a su arrendamiento a Consejerías y Organismos Autónomos, dependientes de la Comunidad de Madrid.

En los ejercicios 2019 y 2018, el detalle de los ingresos y gastos, sin amortizaciones ni deterioros, generados por las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Ingresos por arrendamiento (Nota 18.1.1)	7.794.221	7.720.409
Ingresos por servicios diversos	148.792	62.922
	7.943.013	**7.783.331**
Gastos de explotación	**933.546**	**1.203.347**

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, la Sociedad tenía inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas que seguían en uso, conforme al siguiente detalle:

	Euros	
	Valor Contable (Bruto)	
	2019	2018
Mobiliario	641.161	641.161
Otras instalaciones	10.327.349	10.327.349
	10.968.509	**10.968.509**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 2019 y 2018, 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 2019 de 429.771 euros (379.325 euros en 2018). 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). Por tanto, el gasto por arrendamiento a 31 de diciembre de 2019 fue nulo, pero ascendió a 212.700 euros en 2018.

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	**2019**	**2018**
Menos de un año	437.045	396.121
Entre uno y cinco años	382.415	742.727
	819.460	**1.138.848**

Arrendamientos operativos – Arrendador

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad al cierre del ejercicio 2019 son los siguientes:

Edificio	**Objeto**	**Arrendatario**	**Vencimiento Contrato**
Aduana, 29	Alquiler edificio+ 121 plazas de garaje	CONSEJERÍA DE SANIDAD	Prórroga Anual
	40 plazas de garaje	VICEPRESIDENCIA, CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, Y PORTAVOCÍA DEL GOBIERNO	Prórroga Anual
	22 plazas garaje	CONSEJERÍA DE HACIENDA y FUNCIÓN PÚBLICA	Prórroga Anual
Santa Catalina, 6	Alquiler edificio	CONSEJERÍA DE HACIENDA Y FUNCION PUBLICA	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 YTURISMO MADRID, CULTURA Y TURISMO, S.A.U.	Prórroga anual
Gral. Díaz Porlier, 35	Alquiler edificio	CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN Y JUVENTUD	31/12/2024
Santa Hortensia, 30	Alquiler edificio	CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN Y JUVENTUD	Prórroga anual
Gran Vía,6-3º 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	ALCOR SEGURIDAD, S.L.	Reconducción tácita
	Oficina 1-4	BARBARA ALBARAN AGUILAR	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
	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 1-1 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

Otros contratos de arrendamiento relevantes serían los siguientes:

- 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 16.559 euros en 2019 (18.096 euros en 2018) ya que finalizó contrato con Consorcio Urbanístico El Escorial en 2019, revisables de acuerdo con el IPC.

- Con fecha 23 de diciembre de 2019 se firmó contrato de arrendamiento de la parcela SC-5B situada en C/ Luis Buñuel, 4, en Pozuelo de Alarcón, con la empresa Carrefour Property España, S.L.U., con una superficie de 5.482,20 m2

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	2019	2018
Menos de un año	7.773.197	7.693.420
Entre uno y cinco años	29.219.949	31.827.761
Más de cinco años		-
	37.003.146	**39.521.181**

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la superficie total, en m^2 construidos, de los inmuebles propiedad de la Sociedad asciende a 65.185,35 m^2 respectivamente. Asimismo, la superficie alquilada a dicha fecha, en m^2 construidos, asciende a 60.181,97 m^2 y 60.844,97 m^2 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 2019 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 97.918 euros ((196.608 euros en 2018). 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 2019 y 2018, es como sigue:

	Euros			
	Activos financieros a largo plazo (No corriente)		Activos financieros a corto plazo (Corriente)	
	2019	2018	2019	2018
Préstamos y partidas a cobrar				
Créditos a empresas	-	-	51.000.000	-
Otros activos financieros a corto plazo	-	-	17.732.985	17.450.629
Depósitos/Fianzas	307.640	300.223	-	-
	307.640	300.223	68.732.985	17.450.629
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				
Clientes por prestación de servicios	-	-	142.534	418.173
Clientes empresas del grupo y asociadas (nota 19)	-	-	20.014	21.453
Deudores varios con partes vinculadas (nota 19)	-	-	23.347.220	20.031.942
Deudores varios	-	-	34.379	24.262
Personal	-	-	20.355	53.304
	-	-	23.564.502	20.549.134
Total activos financieros	**307.640**	**300.223**	**92.297.487**	**37.999.763**

Para los activos financieros registrados a coste o coste amortizado el valor contable no difiere significativamente del valor contable al 31 de diciembre de 2019.

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad ha concedido a la Comunidad Autónoma de Madrid un contrato de póliza de crédito a corto plazo por importe de 51.000 miles de euros cuyo vencimiento es en febrero de 2020. Dicho importe corresponde íntegramente a fondos recibidos de la propia Comunidad de Madrid en relación a los encargos realizados por ésta a OBRAS DE MADRID, a través de Planes Económico-Financieros.

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 2019 asciende a 307.640 euros y 300.223 euros en 2018. 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 2019, 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 2019 y 2018, 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 deudores comerciales y otras cuentas a cobrar es como sigue:

	Euros			
	2019		2018	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Clientes por ventas y prestaciones de servicios				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	142.534	-	444.490
Clientes dudoso cobro	-	7.241.399	-	7.271.785
Correcciones valorativas	-	(7.241.399)	-	(7.298.103)
Total	**-**	**142.534**	**-**	**418.172**
Clientes empresas del grupo y asociadas (Nota 19)				
Clientes empresas vinculadas (Nota 19)				
Comunidad de Madrid – Alquileres	-	20.014	-	21.453
Deudores empresas vinculadas (Consorcios)	-	4.431.539	-	4.201.985
Comunidad de Madrid deudora por encargos y PRISMA (PEF´S)	-	17.471.979	-	12.697.395
Comunidad de Madrid deudora (PRISMA 08-11 y otros encargos medio propio)	-	4.385.717	-	6.014.078
Comunidad de Madrid deudora por servicios de intermediación	-	41.894.954	-	41.679.155
Aportaciones Ayuntamientos (PRISMA 06-07)	-	959.575	-	959.575
Correcciones valorativas				
Deudores empresas vinculadas (Consorcios)	-	(3.901.590)	-	(3.841.090)
Comunidad de Madrid deudora por servicios de intermediación	-	(41.894.954)	-	(41.679.155)
Total	**-**	**23.367.234**	**-**	**20.053.396**
Deudores varios				
Deudores varios	-	2.006.972	-	1.998.183
Correcciones valorativas	-	(1.972.593)	-	(1.973.921)
Total	**-**	**34.379**	**-**	**24.262**
Personal	-	20.355	-	53.304
Otros créditos con las administraciones públicas (nota 17.1)	-	3.189.441	-	605.876
Accionistas por desembolsos exigidos (nota 13 y 14)	-	6.100.022	**-**	**-**
Total	**-**	**32.853.965**	**-**	**21.155.010**

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 2019**

	Euros 2019
Saldo inicial	(54.792.269)
Deudores empresas vinculadas	(60.500)
Servicios de intermediación a la Comunidad de Madrid	(215.799)
Deudores comerciales	1.328
Créditos comerciales	56.704
Saldo final	(55.010.536)

- **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)

La Sociedad no ha registrado pérdidas por créditos incobrables en 2019 y 2018.

La dotación efectuada a la provisión por créditos incobrables en 2019 y 2018, 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 2019 y 2018 “Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales”.

11. Existencias

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	
	2019	2018
Promociones en curso		
Terrenos	35.094.001	63.772.374
Urbanización	34.169.541	40.730.485
	69.263.543	104.502.859
Promociones terminadas		
Terrenos	40.464.020	13.027.667
Urbanización	83.088.672	78.008.981
	123.552.692	91.036.648
Correcciones valorativas por deterioro	(55.152.894)	(58.156.548)
Valor Neto Contable	137.663.341	137.382.959
Anticipos	54.943	218.411
	137.718.284	**137.601.370**

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 2019 es como sigue:

Variación del coste de las existencias	Euros 2019	2018
Saldo inicial	**195.539.507**	**197.042.109**
Altas		
Variación de la provisión por finalización de obras (nota 16 a)	88.920	134.657
Bajas		
Variación del presupuesto de costes	461.663	(664.616)
Variación de costes activados en existencias en curso	(3.273.855)	(2.077.278)
Saldo final	**192.816.235**	**195.539.507**

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

	Euros 2019	2018
Saldo inicial	**(58.156.551)**	**(70.854.821)**
Variación deterioro del valor de las existencias	3.003.656	12.698.270
Saldo final	**(55.152.894)**	**(58.156.551)**

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 en 2018 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 2019 y 2018 es como sigue:

	Euros 2019	2018
Variación de la provisión de costes por terminación de Obra (Ver nota 16 a)	88.920	134.657
Variación deterioro del valor de las existencias	3.003.656	12.698.270
Saldo final	**3.092.576**	**12.832.927**

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 2019 , 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 2019, la Sociedad ha registrado una reversión de deterioro de 3.003.656 euros (reversión del deterioro de 12.698.270 euros en 2018) 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 2019 (118.254.271 euros al 31 de diciembre de 2018)

De dicho coste previsto, y hasta la fecha de cierre del ejercicio 2019 y 2018 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 2019 y 2018, la Sociedad mantiene registrada la correspondiente provisión para responsabilidades, en concepto de principal, así como 2.652.395 euros en concepto de intereses, al 31 de diciembre de 2019 (2.595.593 euros en 2018, 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	
	2019	2018
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 2019 y 2018, 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	
	2019	2018
Caja y bancos	11.059.774	78.683.951
Total	**11.059.774**	**78.683.951**

El saldo a 31 de diciembre de 2019 incluye 7.313.691 euros en Tesorería (76.263.782 euros al 31 de diciembre de 2018) que fueron depositados por la Comunidad de Madrid en relación a los Convenios de Mandato y Encomiendas del Programa PRISMA. y de otros Encargos recibidos de distintas Consejerías, a través de Planes Económico-Financieros. Dichos fondos sólo están disponibles para la ejecución de los citados proyectos, de acuerdo con el marco jurídico establecido para cada uno de ellos (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 4.297.35 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).

A 31 de diciembre de 2019, quedó aprobada por la Junta General de Accionistas la ampliación de capital social por importe de 6.100.022 euros. Dicha ampliación no está desembolsada y tampoco está inscrita en el Registro Mercantil por lo que se ha registrado como un pasivo en el balance (ver notas 10.4 y 14).

Al cierre del ejercicio 2019 y 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 2019 y 2018 esta reserva presenta un saldo de 4.703.402 euros y 4.167.427 euros, la misma no se encuentra completamente constituida.

Reservas voluntarias

Las reservas voluntarias a 31 de diciembre de 2019 y 2018, que ascienden a 5.259.643 euros, son de libre disposición, salvo por el importe que reduzca el patrimonio neto de la Sociedad por debajo del capital social.

14. Pasivos financieros

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

	Euros			
	Pasivos financieros a largo plazo		Pasivos financieros a corto plazo	
	2019	2018	2019	2018
Débitos y partidas a pagar				
Deudas con partes vinculadas (Nota 19)				
Otras deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 19.2)	-	-	76.753.154	89.776.625
Comunidad de Madrid acreedora PRISMA	-	4.144.290	4.144.290	4.144.290
Otros encargos	-	-	3.000.000	3.000.000
Otros pasivos financieros				
Fianzas y depósitos recibidos	138.970	139.965	153.013	22.745
Ampliación de capital no escriturada	-	-	6.100.022	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar				
Proveedores	-	-	3.724.307	5.789.681
Acreedores varios	-	-	2.964.932	16.229
Personal	-	-	1.261.578	188.787
Anticipos de Clientes	-	-	20.054.992	20.000.000
Total pasivos financieros	**138.970**	**4.284.255**	**118.156.288**	**122.938.357**

Para los pasivos financieros registrados a coste o coste amortizado, el valor contable no difiere significativamente del valor razonable al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos, al cierre del ejercicio 2019 es como sigue:

	Euros				
	2019				
	2020	2021	Años posteriores	Menos parte corriente	Total no corriente
Deudas					
Fianzas y depósitos recibidos	153.013	-	138.970	(153.013)	138.970
Deudas con empresas del grupo y asociadas					
Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 19.2)	76.753.154	-	-	(76.753.154)	-
Comunidad de Madrid acreedora PRISMA	4.144.290	-	-	(4.144.290)	-
Otros encargos	3.000.000	-	-	(3.000.000)	-
Ampliación de capital no escriturada	6.100.022			(6.100.022)	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar					
Proveedores	3.724.307	-	-	(3.724.307)	-
Acreedores varios	2.964.932	-	-	(2.964.932)	-
Personal	1.261.578	-	-	(1.261.578)	-
Anticipos de Clientes	20.054.992	-	-	(20.054.992)	-
Total pasivos financieros	**118.156.288**	**-**	**138.970**	**(118.156.288)**	**138.970**

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**

Otros pasivos financieros a largo y corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a largo plazo” al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 asciende a 138.970 y 139.965 euros respectivamente, correspondiendo íntegramente a fianzas recibidas a largo plazo. Las deudas a corto plazo al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, por importes de 39.980 y 22.745 euros, respectivamente, corresponde asimismo a fianzas recibidas.

A 31 de diciembre de 2019, quedó aprobada por la Junta General de Accionistas la ampliación de capital social por importe de 6.100.022 euros. Dicha ampliación no está desembolsada y tampoco está inscrita en el Registro Mercantil por lo que se ha registrado como un pasivo en el balance (ver notas 10.4 y 13).

Durante el ejercicio 2019, 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 Resolución, 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 2019 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 2019.

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 2019 y 2018 es el siguiente:

Período medio de pago y pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance ACTIVIDAD PROPIA ("PROMOCIÓN INMOBILIARIA SUELO Y ARRENDAMIENTOS")	**2019**
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	25
Ratio de las operaciones pagadas	26
Ratio de operaciones pendientes de pago	18
	Importe (euros)
Total pagos realizados	1.673.018
Total pagos pendientes	20.164

Período medio de pago y pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance ENCARGOS COMUNIDAD DE MADRID	**2019**
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	31
Ratio de las operaciones pagadas	31
Ratio de operaciones pendientes de pago	25
	Importe (euros)
Total pagos realizados	10.344.240
Total pagos pendientes	132.036

En 2018 los datos fueron los siguientes:

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

Período medio de pago y pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance por actividad de "Arrendamientos y Encargos"	**2018**
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	25
Ratio de las operaciones pagadas	27
Ratio de operaciones pendientes de pago	10
	Importe (euros)
Total pagos realizados	9.083.145
Total pagos pendientes	1.475.889

Respecto al "PROGRAMA PRISMA", se detalla la información a continuación:

Período medio de pago y pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance "PROGRAMA PRISMA"	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	39	45
Ratio de las operaciones pagadas	38	48
Ratio de operaciones pendientes de pago	21	21
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	11.896.524	4.230.784
Total pagos pendientes	343.078	618.844

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 2019 y 2018 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			
	2019		2018	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Provisiones para impuestos	6.074		5.921	-
Provisiones para otras responsabilidades	4.806.523	2.416.643	4.749.721	2.830.535
Provisiones para otras operaciones comerciales	-	20.870.184	-	20.959.104
Total	4.812.597	23.286.828	4.755.642	23.789.639

El movimiento de las provisiones en 2019 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	20.959.104	2.830.535	4.749.721	5.921	28.545.281
Dotaciones	-	142.020	56.801	6.074	204.895
(Aplicaciones por pagos)	-	(555.912)	-	(5.011)	(560.923)
Excesos de provisiones	(88.920)	-	-	(910)	(89.831)
Traspasos	-	-	-	-	-
Total	20.870.184	2.416.643	4.806.523	6.074	28.099.425

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

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 2019 y 2018 es el siguiente:

	Euros				
	Saldo al 01 de enero de 2019	Dotaciones	(Excesos)	Traspasos	Saldo al 31 de diciembre de 2019
Total	20.959.104		(88.920)		20.870.184

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

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 2019 (11.380 miles de euros en 2018).

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 de los ejercicios 2019 y 2018, la Sociedad tiene dotada una provisión por coste pendientes de incurrir en el proyecto de San Martín de la Vega por valor de 3.424 miles de euros, correspondientes a las parcelas ya vendidas.

b) Provisiones para otras responsabilidades (Corriente)

El movimiento de la provisión durante el ejercicio 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

	Euros			
	Saldo al 01 de enero de 2019	**Dotaciones**	**(Excesos de Provisión)**	**Saldo al 31 de diciembre de 2019**
Total	2.830.535	142.020	(555.912)	2.416.643

	Euros			
	Saldo al 01 de enero de 2018	**Dotaciones**	**(Excesos de Provisión)**	**Saldo al 31 de diciembre de 2018**
Total	2.378.931	660.180	(208.576)	2.830.535

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 2019 y 2018 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 fueron 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 2019 y 2018 es el siguiente:

Promoción Arroyo Culebro	**Saldo al 01 de enero de 2019**	**Dotaciones/ Reversiones**	**(Excesos)**	**(Bajas) (Traspasos)**	**Saldo al 31 de diciembre de 2019**
Revisión justiprecio (Nota 11)	2.154.127	-	-	-	2.154.127
Intereses devengados y pendientes de pago de Justiprecio (Nota 11)	2.595.594	56.801	-	-	2.652.395
Total	**4.749.721**	**56.801**	**-**	**-**	**4.806.522**

Promoción Arroyo Culebro	Saldo al 01 de enero de 2018	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**

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 2019, la Sociedad presenta contingencias ligadas a varias reclamaciones judiciales, que ascienden 2.006.642 euros (923.617 euros en 2018). 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 2019 y 2018.

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	
	2019	2018
Impuesto sobre el Valor Añadido	3.184.124	296.100
Impuesto sobre Sociedades	213	304.672
Retenciones y Pagos a cuenta	5.104	5.104
Total Administraciones Públicas deudoras (Nota 10.4)	**3.189.441**	**605.876**
Impuesto sobre el Valor Añadido	37.073	19.693
Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas	144.576	147.686
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	91.995	96.148
Total Administraciones Públicas acreedoras	**273.643**	**263.527**

Por otra parte, el epígrafe de "Pasivos por impuesto corriente" incorpora el saldo a pagar correspondiente al Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2019, que asciende a 195.813,17 euros (139.332 euros al 31 de diciembre de 2018).

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	
	2019	2018
Resultado contable antes de impuestos	3.483.234	5.499.161
Diferencias permanentes		
Provisión por deterioro de créditos incobrables por servicios de intermediación a la Comunidad de Madrid (nota 19.2)	215.799	2.016.308
Provisión para otras responsabilidades (no corrientes) (nota 16)	1.328.009	660.180
Excesos de provisión para riesgos y gastos (nota 16)	(110.516)	-
Reversión de deterioros	-	(135.000)
Deterioros no deducibles	91.087	226.087
Otras reversiones de provisiones	-	(3.875.000)
Otros gastos no deducibles	59	112.364
	1.524.438	(995.062)
Diferencias temporarias:		
Reversión limitación deducibilidad amortización	(125.461)	(125.461)
Reversión deterioro inv. inmobiliarias	-	(1.056.980)
	(125.461)	(1.182.441)
Base imponible fiscal	4.882.212	3.321.658
Compensación BINs	(3.417.548)	(2.325.161)
Base imponible fiscal	**1.464.663**	**996.497**
Cuota íntegra (25%)	**366.166**	**249.124**
Deducciones y bonificaciones fiscales	**(149.078)**	**(109.705)**
Cuota líquida	**217.088**	**139.420**

Las diferencias permanentes del ejercicio 2019 y 2018 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 en 2019 de un ajuste positivo por importe de 1.185.989 euros, que corresponde a la provisión dotada para cubrir la contingencia de una probable resolución judicial desfavorable en relación a una demanda interpuesta por los empleados contra la Sociedad.

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

Las diferencias temporarias de 2019 y 2018 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.

Finalmente, la Sociedad ha compensado bases imponibles negativas por importe de 3.417.548 euros, 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 1.464.663 euros.

Sobre la citada base se aplica el tipo de gravamen general del 25 por ciento, obteniéndose una cuota íntegra de 366.166 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
2004	7.883.226	91.541	Diferimiento (Título VI L. 43/95)	2019	-	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	955	-	Diferimiento (Título VI LIS)	2023	955	25
2009	312.941	51.263	Donativos y mecenazgo	2019	-	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
2019	6.273	6.273	Reversión medidas (DT 37.1) Amortización	2033	-	100
TOTALES	**13.519.525**	**149.078**			**5.317.082**	

Una vez aplicadas las deducciones, por importe de 149.078 euros, la cuota ajustada del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio asciende a 217.088 euros. Descontados los pagos a cuenta, por importe de 21.275 euros, el resultado de la liquidación arroja un resultado a ingresar de 195.813 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	
	2019	2018
Impuesto corriente	248.453	435.030
Impuesto diferido	(31.365)	(295.610)
Total ingreso/gasto por impuesto	**217.088**	**139.420**

17.4. Activos por impuesto diferido

A 31 de diciembre de 2019, 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 627.305 euros (752.766 euros en 2018). Esto supondría un crédito fiscal de 156.827 euros (188.192 euros en 2018).

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	1.145.024	-	-	1.145.024	1.145.024	-
2009	3.196.177	6.582.424	-	9.778.601	2.272.524	7.506.077
2011	-	-	1.002.716	1.002.716	-	1.002.716
2015	-	-	95.776.032	95.776.032	-	95.776.032
2016	-	-	5.110.861	5.110.861	-	5.110.861
Total	**4.341.201**	**6.582.424**	**101.889.609**	**112.813.234**	**3.417.548**	**109.395.686**

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**	**-**	**24.450.856**

Las bases imponibles negativas pendientes de compensación supondrían un crédito fiscal de 33.461.636 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	
	2019	**2018**
Ventas de parcelas	6.007.901	1.565.455
Ingresos por arrendamientos	7.794.221	7.720.409
Prestación de servicios	603.333	670.000
Total	**14.405.455**	**9.955.864**

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

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	
	2019	**2018**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente (nota 19.1)	215.799	2.016.308
Ingresos por servicios diversos	148.792	625.556
Total	**364.591**	**2.641.864**

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 2019 y 2018 presenta la siguiente composición:

Gastos de Personal	**Eur**	
	2019	**2018**
Sueldos y salarios	4.287.737	4.624.183
Seguros Sociales	964.687	1.031.763
	5.252.424	**5.655.946**

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2019 y 2018, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	**2019**	**2018**
Alta dirección	2	3
Titulados superiores	46	46
Titulados medios	10	10
Administrativos	31	34
Otros	4	5
	93	**98**

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2019 y 2018, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	Euros			
	2019		2018	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta dirección	1	1	1	1
Titulados superiores	15	28	17	31
Titulados medios	8	1	9	1
Administrativos	8	23	8	25
Otros	2	0	4	0
Total	**34**	**53**	**39**	**58**

Asimismo, el Consejo de Administración está compuesto por un total de 8 personas (6 hombres y 2 mujeres) al término del ejercicio 2019 y 2018.

Durante los ejercicios 2019 y 2018, 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 2019 y 2018 presenta la siguiente composición:

Otros Gastos de Explotación	Euros	
	2019	2018
Arrendamientos y cánones	440.205	598.660
Reparaciones y conservación	223.580	506.315
Servicios de profesionales independientes	145.523	320.910
Primas de seguros	144.256	155.242
Servicios bancarios y similares	2.605	1.683
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	45.347	112.249
Suministros	76.948	86.824
Otros servicios	246.806	304.578
Tributos	911.167	1.127.909
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	1.634.895	7.430.299
Otros gastos de gestión corriente	109.784	300.288
	3.981.116	**10.944.957**

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 2019. Los citados importes incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante 2019 y 2018, 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 de Hacienda y Función Pública	
Consejería Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad	
Consejería de Educación y Juventud	
Vicepresidencia, Consejería Presidencia y Portavocía del Gobierno	
Consejería de Cultura y Turismo	
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 2019 y 2018 es el siguiente:

- **Ejercicio 2019**

	Euros 2019					
	Sociedad dominante	Sociedades asociadas	Administradores	Otro Personal clave de la Dirección de la Sociedad	Otras partes vinculadas	Total
Ingresos por arrendamiento	7.304.740	-	-	-	-	7.304.740
Prestación de servicios	-	-	-	-	603.333	603.333
Ingresos accesorios	215.799	-	-	-	-	215.799
Ingresos por servicios diversos	76.825	-	-	-	-	76.825
Total	**7.597.364**	**-**	**-**	**-**	**603.333**	**7.984.898**
Gastos financieros	442.078	-	-	-	-	442.078
Retribuciones (gastos de personal)	-	-	99.192	93.855	-	193.047
Total	**442.078**	**-**	**99.192**	**93.855**		**635.125**

- **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**

Los ingresos accesorios por 215.799 euros en 2019 y 2.016.308 euros en 2018 recogen 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:

Saldos Deudores

	Euros 2019		
	Sociedad Dominante	**Otras partes vinculadas**	**O**
Créditos a empresas (Nota 10)			
Consorcios	-	135.000	
Correcciones valorativas (Nota 10)			
Consorcios	-	(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)	20.014	-	
Deudores partes vinculadas a corto plazo (Nota 10.1)			
Comunidad de Madrid deudora por encargo (PEF´s Obras de Madrid)			
PEF's Consejerías	7.211.639	-	
PEF's PRISMA	10.260.341	-	
Comunidad de Madrid deudora (Nota 10.4)			
Mandato PRISMA 06/07	959.575	-	
Mandato PRISMA 08/11	-	-	
Encomiendas PRISMA 08/11	2.042.020	-	
Comunidad de Madrid deudora otros encargos Medio Propio	2.343.697	-	
Comunidad de Madrid deudora por servicios de intermediación (Nota 10.4)			
Mandato PRISMA 06/07	16.577.163	-	
Mandato PRISMA 08/11	6.851.833	-	
Encomiendas PRISMA 08/11	16.233.851	-	
Encargos C.M. 2018	2.232.108	-	
Deudores empresas vinculadas. Consorcios (Nota 10.4)	-	-	
Correcciones valorativas (Nota 10.4)			
Servicios de intermediación	(41.894.954)	-	
Consorcios	-	(3.901.590)	
Comunidad de Madrid deudora por préstamos recibidos	51.000.000	-	
Total activos corrientes	**73.837.287**	**(3.901.590)**	
Total activo	**73.837.287**	**(3.901.590)**	

El saldo del epígrafe "Tesorería", a 31 de diciembre de 2019 incluye 7.313.691 euros y 51.000.000 en el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo" (76.263.782 euros al 31 de diciembre de 2018) 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 2019			
	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)	-	-	-	-
Total pasivos no corrientes	**-**	**-**	**-**	**-**
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	2.202.254	-	-	2.202.254
Acreedores por aportaciones para encargos (PEF´S Obras de Madrid)	73.587.673	-	-	73.587.673
Comunidad de Madrid acreedora otros encargos Medio Propio	3.000.000	-	-	3.000.000
	83.897.444	-	-	**83.897.444**
Total pasivo	**83.897.444**	**-**	**-**	**83.897.444**

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**

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**

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 2019 y 2018 es el siguiente:

	Euros 2019			
	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)	-
PRISMA 08-11 (Convenio Mandato)	-	3.652	-	-
PRISMA 08-11 (Convenio Encomiendas)	2.042.020	(2.202.254)	-	-
Otros encargos medio propio	2.343.697	(3.000.000)	-	-
Total Comunidad de Madrid	**5.345.291**	**(6.165.481)**	**(4.114.291)**	**-**

	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)	-	-
Total Comunidad de Madrid	**(4.114.291)**	**(4.114.291)**	**6.973.652**	**(7.973.891)**

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 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de euros							
	2019							
	Importe por actuación	Obra certificada			Obra recepcionada			Saldo 31.12.19
		Saldo 31.12.18	Mov. 2019	Saldo 31.12.19	Saldo 31.12.18	Mov. 2019	Saldo 31.12.19	
PRISMA 08-11 Encomiendas	83.903	83.563	180	83.743	79.982	1.809	81.701	2.042
Otros encargos	3.000	2.344	-	2.344	-	-	-	2.344
	86.903	85.907	180	86.087	79.982	1.809	81.701	4.386

	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

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) <u>Encargos asociados a Planes Económicos Financieros (OBRAS DE MADRID)</u>

- <u>Saldos Deudores</u>

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 2019 y 2018.

El detalle de los encargos en curso recibidos de la Comunidad de Madrid, que han presentado movimientos durante el ejercicio 2019 de acuerdo con los Planes Económicos Financieros correspondientes, se muestra a continuación:

Encargo	Euros							
	Importe Actuación*	Saldo Certificado			Obra recepcionada			Saldo a 31/12/19
		2018	2019	Total	2018	2019	Total	
Consejería de Cultura y Turismo	**5.521.693**	**1.292.537**	**3.110.544**	**4.403.081**	**-**	**4.384.396**	**4.384.396**	**18.685**
Ampliación del Museo Arqueológico Regional	5.521.693	1.292.537	3.110.544	4.403.081	-	4.384.396	4.384.396	18.685
Consejería de Economía, Empleo y Hacienda	**8.425.297**	**592.417**	**1.000.453**	**1.592.870**	**-**	**819.225**	**819.225**	**773.645**
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	-	-	-	-	-	-	-
Oficina de empleo de Valdemoro	897.092	-	-	-	-	-	-	-
Oficina de empleo de Usera	834.097	-	-	-	-	-	-	-
CRN Moratalaz	299.209	113.051	122.734	235.785		235.785	235.785	-

Oficina de empleo de Nueva Numancia	1.169.344	40.465	646.875	687.340	-	-	-	687.340
Oficina de empleo de O'Donnell, 12	845.201	394.808	188.632	583.440	-	583.440	583.440	-
Oficina de empleo de Pinto	645.056	-	42.212	42.212	-		-	42.212
Consejería de Sanidad:	**56.160.699**	**70.187**	**540.736**	**610.923**	**-**	**79.718**	**79.718**	**531.205**
Remodelación Manzana O'Donnell	39.713.918	-	15.901	15.901	-	15901	15.901	-
Centro Salud Fuentidueña del Tajo	951.431	-	-	-	-	-	-	-
Centro Salud Carabanchel Alto	3.814.652	4.537	75.722	80.259	-	-	-	80.259
Centro Salud El Rosón - Las Margaritas	2.999.261	14.691		14.691	-	14.691	14.691	-
Redacción Proyecto Centro Salud Arroyomolinos	127.839	46.966	2.160	49.126	-	49.126	49.126	-
Centro Salud Baviera	4.713.515	3.993	442.476	446.469	-	-	-	446.469
Ej. Obra Centro Salud Arroyomolinos	3.840.083	-	4.477	4.477	-	-	-	4.477
Consejería de Educación, Juventud y Deporte:	**5.829.920**	**-**	**3.244**	**3.244**	**-**	-	**-**	**3.244**
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	-	3.244	3.244	-	-	-	3.244
Consejería de Políticas Sociales y Familia:	**26.543.596**	**2.622.840**	**1.034.351**	**3.657.191**	**-**	**2.336.745**	**2.336.745**	**1.320.446**
Ej. Obras Resid, Fco. Vitoria (mod.A) y Vista Alegre	4.140.872	-	673	673	-	673	673	-
Ej. Obra Residencia El Carmen Mód. 01A	809.856	54.781	-	54.781	-	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	328.047	1.135	329.182	-	329.182	329.182	-
Ej. Obras Resid. Mayores Fco. Vitoria (Mód. E y F)	5.880.788	-	4.344	4.344	-	4.344	4.344	-
Obras de Conservación Centro Mayores Villaverde Alto	363.377	-		-	-			-
Obras de Conservación Residencia de Mayores Cisneros	1.095.556	-		-	-		-	-
Obras de conservación Residencia de Mayores Gran Residencia	2.056.250		1.900	1.900	-	1.900	1.900	-
Obras de adaptación Residencia Glez. Bueno	2.397.388	1.703.051	16.122	1.719.173	-	1.719.173	1.719.173	-
Obras de Conservación Residencia de Mayores San José	836.492	220.471		220.471	-	220.471	220.471	-
Obras de Conservación Residencia Arganda del Rey	1.737.924	-		-	-		-	-
Obras de Conservación Residencia González Bueno	1.815.649	-	2.614	2.614	-		-	2.614
Obras de adecuación y mejora Residencia Mayores Peñuelas	696.613	-	4.309	4.309	-	4.309	4.309	-
Red. Proyecto Resid. Glez. Bueno (módulos A y G)	45.005	-	1.912	1.912	-	1.912	1.912	-
Ej. Obra Resid.Glez bueno (mod A y G)	1.795.060	192.974	1.001.342	1.194.316	-		-	1.194.316
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**	**3.255.382**	**6.165.318**	**-**	**1.600.905**	**1.600.905**	**4.564.413**
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	127.595	130.862	-	130.862	130.862	-
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	2.980.495	4.505.139	-		-	4.505.139
Red. Proy. Y Ej. Obras rehabilitación Plaza Toros Las Ventas para espacio multiusos	15.090.563	1.020.305	83.514	1.103.819	-	1.044.545	1.044.545	59.274
Ej. Obras de reforma del edificio para sede judicial en Móstoles	463.580	361.720	63.778	425.498	-	425.498	425.498	-
Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras:	**1.635.470**	**552.766**	**880.178**	**1.432.945**	**-**	**1.432.945**	**1.432.945**	
Viviendas San Fernando	1.635.470	552.766	880.178	1.432.945		1.432.945	1.432.945	-
Totales	**143.466.610**	**8.040.684**	**9.824.888**	**17.865.572**	**-**	**10.653.934**	**10.653.934**	**7.211.638**

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

Encargo	Euros						
	Importe	Certificado			Obra recepcionada		Saldo a
	Actuación*	31/12/2018	2019	Total	31/12/2018	2019	31/12/2019
PEF 04/04/17	11.357.845	3.565.549	4.857.764	8.423.313	438.955	2.009.340	5.975.018
PEF 26/10/17	20.794	-	2.825	2.825	-	-	2.825
PEF 29/12/17	23.484.000	1.592.824	5.984.525	7.577.349	62.708	3.232.143	4.282.498
TOTALES	**34.862.639**	**5.158.373**	**10.845.114**	**16.003.487**	**501.663**	**5.241.483**	**10.260.341**

A 31 de diciembre de 2018 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	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**

- Saldos acreedores

Miles de euros					
2019					
Consejerías	Importe Actuación pendiente a 31.12.2018	Alta Actuación	Obra recepcionada	Pagos Liquidaciones	Importe Actuación pendiente a 31.12.2019
Consejería de Medio Ambiente	(21)	21			-
Consejería de Políticas Sociales y Familia	(11.226)	(384)	2.337	1.618	(7.655)
Consejería de Cultura	(4.750)		4.384		(366)
Consejería de Sanidad	(13.659)	(15)	80	296	(13.298)
Consejería de Educación	(20)				(20)
Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras	(1.635)		1.433		(202)
Consejería de Presidencia, Justicia	(14.816)	(6.718)	1.601		(19.933)
Consejería de Economía, Empleo y Hacienda	(4.336)		819	522	(2.995)
Total Comunidad de Madrid	**(50.463)**	**(7.096)**	**10.654**	**2.436**	**(44.469)**

De acuerdo con los Planes Económicos Financieros a los que se hallan afectos los encargos recibidos de la Comunidad de Madrid, durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha recibido un total de aportaciones de 7.096 miles de euros en 2019 (21.858 miles de euros en 2018) y ha recepcionado obra por un total de 10.654 miles de euros en 2019 (2.152 miles de euros en 2018), presentado un saldo acreedor a favor de la Comunidad de Madrid de 44.469 miles de euros al 31 de diciembre de 2019 (50.463 miles de euros al 31 de diciembre de 2018).

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)**

C) Saldo deudor por servicios de intermediación

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

Los Administradores de la Sociedad consideraron que el contenido de la solicitud de devolución y de las comunicaciones intercambiadas durante el ejercicio 2016 con la citada Consejería, así como el hecho de que los importes que se consideran facturables no se encuentran regulados con la necesaria claridad y precisión, ponían en riesgo la total recuperabilidad del importe facturado correspondiente a los servicios de gestión del mandato del plan PRISMA 06-07 , por 16.577.163 euros y los importes pendientes de facturar correspondientes a los servicios de gestión del mandato y encomiendas del plan PRISMA 08-11 y PEF´s por importe de 6.851.833 euros, 16.233.851 euros y 2.232.107 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 41.894.954 euros a 31 de diciembre de 2019 (41.679.155 euros al 31 de diciembre de 2018), minorando de esta manera el epígrafe de Clientes empresas del grupo y asociadas a corto plazo por importe de 41.894.954 euros (41.679.155 euros en 2018). La corrección valorativa ha aumentado, por tanto, en 215.799 euros en 2019.

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 tres primeros pagos por importe 4.144 miles de euros de principal quedando pendiente, a 31 de diciembre de 2019, un pago con vencimiento a corto plazo por importe de 4.114 miles de euros.

19.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Consejo de Administración de la Sociedad ha estado compuesto por siete personas, seis hombres y una mujer.

Durante los ejercicios 2019 la Sociedad ha satisfecho retribución a los miembros del Consejo de Administración por importe de 99.192 euros, en el 2018 tuvieron una retribución de 105.045 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.

Las primas de seguro por responsabilidad civil que están relacionadas con los Administradores ascienden a 14.750 euros en 2019 y 15.000 euros en 2018.

Las remuneraciones de los miembros de la Alta Dirección al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 han ascendido a 93.855 y 183.090 euros, respectivamente.

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 2019 y 2018 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 2019 la Sociedad tiene avales que ascienden a 4.654.223 euros (4.877.190 euros al cierre de 2018).

21. Hechos posteriores

España, como otros muchos países, está inmersa en una situación crítica derivada de la infección originada por el Coronavirus (COVID-19). En este sentido, en España, el Gobierno adoptó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaró el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 y el pasado 18 de marzo, se publicó el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, y en relación con el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019, las consecuencias derivadas del COVID-19 se consideran un hecho posterior que no requiere un ajuste en las cuentas anuales del ejercicio 2019.

A la fecha, los administradores han llevado a cabo una evaluación de los hechos descritos y de su impacto sobre la Sociedad y sus operaciones, donde no se ha producido ninguna consecuencia significativa para la Sociedad, es posible que se produzcan acontecimientos significativos en el futuro, algunos de los cuales podrían afectar a la Sociedad, sin que a la fecha sea factible estimar su naturaleza y, en su caso, realizar una estimación fiable de sus efectos. En cualquier caso, como consecuencia de la incertidumbre existente sobre la duración de la mencionada crisis y sus efectos finales a nivel nacional e internacional, el impacto final en nuestros resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir en la actualidad y que podrían afectar a la valoración de los activos de la Sociedad, y en última instancia, a la propia actividad. No obstante, la Sociedad procurará llevar a cabo algún plan de contingencia en el ejercicio 2020 para permitir minimizar el impacto que pueda ocasionar esta situación al resultado del cierre del ejercicio como consecuencia de posibles deterioros de activos, suspensiones de alguna actividad económica, indemnizaciones, etc.

En febrero de 2020 se han abonado por liquidaciones de PEF un total de 1.507.265 euros, a favor de la Comunidad de Madrid cuyo detalle es el siguiente:

ENCARGOS	**IMPORTE P.E.F.**	**IMPORTE LIQUIDACIÓN P.E.F.**	**SALDO A FAVOR COMUNIDAD de MADRID**
Reforma Oficina Empleo Valdemoro	897.091,79	674.162,85	222.928,24
Reforma Oficina Empleo Majadahonda	977.134,86	645.574,64	331.560,22
C.Formación Tecnologías del Frío y Climatización Moratalaz	330.180,08	279.063,24	51.116,84
Adecuación y Habitabilidad Residencia Mayores Peñuelas	696.612,70	536.043,81	160.568,97
Obras Conservación Mayores Gran Residencia	2.056.249,61	1.315.159,36	741.090,25
TOTAL	**4.957.269,04**	**3.450.003,90**	**1.507.264,52**

ANEXO I

El detalle de las promociones al 31.12.2019 es como sigue:

Promociones substancialmente Terminadas	**Terrenos**	**Urbanización**	**Total**
Las Monjas	162.875	40.895	203.771
Arroyo Culebro PP5	1.723.938	2.828.398	4.552.336
Parque Temático San Martín	7.691.774	61.311.025	69.002.799
Navalcarnero	30.689	297.767	328.456
Arroyomolinos SAU 3	694.636	3.422.443	4.117.080
Arroyomolinos SAU 5	901.646	3.387.661	4.289.307
Meco (SAU 13)	53.671	423.723	477.394
Fuencarral	552.315	-	552.315
Soto Henares Torrejón	1.284.384	4.700.445	5.984.829
Subtotal (A)	**13.095.928**	**76.412.357**	**89.508.287**
Otras promociones en curso			
Arroyo Culebro PP4	3.064.730	1.737.613	4.802.343
Arroyomolinos S 2	4.107.371	9.172	4.116.543
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	1.221.526	3.504.661
Valdemoro	14.499.899	5.398.778	19.898.677
Arganda	25.714.408	29.729.712	55.444.120
Sector 5 Moralejita	6.477.686	46.839	6.524.525
Tres Cantos	-	-	-
Subtotal (B)	**62.462.092**	**40.845.856**	**103.307.949**
Provisiones por depreciación			
Arroyo Culebro PP5	-	(365.709)	(365.709)
Parque Temático San Martín	-	(31.477.199)	(31.477.199)
Arganda	-	(1.021.644)	(1.021.644)
Sector 5 Moralejita	(6.374.788)	(46.839)	(6.421.627)
Valdemoro	(10.467.937)	(5.398.778)	(15.866.715)
Subtotal (C)	**(16.842.725)**	**(38.310.169)**	**(55.152.894)**
Totales Existencias	**58.715.295**	**78.948.044**	**137.663.342**

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**

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

En 2019 OBRAS DE MADRID continúa en la senda de los beneficios iniciada en 2018, tras el proceso de fusión entre Nuevo Arpegio y Arproma. En el citado ejercicio se ha obtenido un resultado positivo después de impuestos de 3,27 millones de euros.

Hay que destacar que en este ejercicio económico se incrementaron en un 45% los ingresos de la sociedad, pasando de los 9,96 millones de euros de 2018 a los 14,41 millones de euros obtenidos en 2019. Dicho incremento viene causado principalmente por el importante aumento de las ventas de suelo finalista que pasaron de 1,57 a 6,01 millones de euros, representando un incremento superior al 380% respecto del ejercicio 2018

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.

Durante el ejercicio 2019 se han producido en OBRAS DE MADRID la jubilación de seis trabajadores y la finalización de cuatro contratos de relevo.

La amortización de los puestos de trabajo que han quedado vacantes ha supuesto para OBRAS DE MADRID una minoración de los gastos de personal durante el ejercicio 2019 de en torno a un 7% en cómputo anual y ello a pesar de que las retribuciones del personal experimentaron un incremento de un 2,5% en el año 2019, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid.

Por ello, y en relación al organigrama ha resultado preciso adecuar el mismo a los cambios que han tenido lugar en la empresa.

OBRAS DE MADRID al cierre del ejercicio 2019 cuenta con una plantilla de 87 trabajadores (53 mujeres y 34 hombres).

Organización. Servicios Exteriores.

Continuando con el objetivo de la optimización y mejora de la eficiencia de la estructura organizativa, se ha seguido reduciendo 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.

En consonancia con dicho objetivo, ya en 2018 los servicios exteriores se redujeron un 30%. Durante 2019, dichos servicios se han reducido un 37% adicional, pasando de 2,09 a 1,33 millones de euros, lo que supone que tras la fusión se han disminuido estos servicios prácticamente a la mitad.

Podemos señalar que dentro de este epígrafe las partidas que han sufrido una disminución más alta son la de publicidad y propaganda y los servicios profesionales independientes, en ambos casos en torno al 60%.

OBRAS DE MADRID continúa en 2020 en la línea de la optimización.

4. ACTIVIDAD 2019

a) Comercialización del Suelo en Cartera.

Respecto a los suelos en cartera se ha realizado un ambicioso Plan Comercial aprobado por el Consejo de Administración el 22 de marzo de 2019. Para la divulgación del mismo se han utilizado diferentes medios, entre otros, las ferias inmobiliarias internacionales de la primavera MIPIM 2019 y singularmente en el SIMA 2019 donde se contó con un espacio específico donde personal especializado de Obras de Madrid informó detalladamente de todas las parcelas. Además se divulgó a través de la plataforma específica de la Comunidad de venta de suelo *"Portal de Suelo 4.0"* y en la web de Obras de Madrid.

De este modo los solares se sacaron a la venta el pasado 22 de marzo con la publicación del anuncio de venta en el Portal de Contratación Púbica de la Comunidad de Madrid con un plazo de presentación de ofertas amplio que se extendió hasta el 25 de junio de 2019.

El Expediente de Venta de Suelo (EXP 7/2019) publicado contemplaba 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. Las parcelas se ubicaban en los municipios de Meco, Torrejón de Ardoz, Leganés, Arroyomolinos y Tres Cantos.

Se presentaron ofertas por 7 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 licitación del 10%. El porcentaje de superficie con ofertas (38.898 metros cuadrados) supuso un 38,87% de la licitada (100.062 metros cuadrados).

Las parcelas adjudicadas fueron:

PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

MUNICIPIO	PARCELA	USO	SUPERFICIE DE PARCELA M2S	SUPERFICIE EDIFICABLE M2C	Oferta Económica	Licitador	Incremeto Tipo
TRES CANTOS**	C/ RONDA DEL ÁGUILA, 18	Residencial (2 viv. pareadas)	1.317,00	790,00	531.001,00 €	Particular	0,41%

PARCELAS DE USO TERCIARIO, COMERCIAL Y DOTACIONAL

Arroyomolinos - SAU 3 "Ciudad Jardín**	CT-E4	Comercial	4.169,31	3.554,34	2.100.000,00 €	Mercadona	27,90%
Arroyomolinos - SAU 5 - "Molino Perdido"**	EG-3	Dotacional privado	4.079,00	3.589,52	701.000,00 €	Pocito de San Roque, S.L	1,84%
Torrejón de Ardoz - Soto del Henares**	T-3-1	Terciario (Oficina / Comercio / Hotelero)	5.050,00	2.525,00	601.000,00 €	PARCESA-PARQUES DE LA PAZ,S.A.	0,70%
	T-3-2		9.730,00	4.865,00	1.151.000,00 €	PARCESA-PARQUES DE LA PAZ,S.A.	0,10%
MECO SAU-13*	IM 1.3	Industrial	8.862,40	6.203,68	553.900,00 €	CALDEIN 2014, S.L.	5,84%
	IM 4.3		5.690,59	3.983,41	370.000,00 €	MAESTRANS, S.L	10,11%

El éxito de esta comercialización se concreta en los siguientes aspectos:

-Han supuesto un incremento de las ventas de un 383% respecto a las de 2018 y de un 133 % respecto a todas las producidas en el proceso de comercialización anterior desarrollado en la legislatura.

-Por primera vez desde 2014 se han producido ventas en suelos productivos lo que le da un valor añadido de fomento de actividad económica, objetivo principal de esta empresa pública. De este modo 6 de las siete parcelas son de usos industriales, terciarios, comerciales y dotacionales suponiendo un 91% de los ingresos frente al proceso anterior donde únicamente se habían vendido suelo en parcelas de uso residencial en tipología unifamiliar libre.

b) Desarrollo de Suelos

En la gestión de desarrollo de suelos se ha continuado la acción centrada en aquellos que se adaptan a la demanda actual, concretada en lo que se refiere a los usos productivos al Uso Logístico en gran parcela y ajustando los costes para adaptarlos al precio de mercado actual, mediante la modificación del Planeamiento.

Podemos diferenciar estos suelos en dos grupos en función del porcentaje de propiedad de Obras de Madrid en los mismos:

b-1) Suelos donde Obras de Madrid es mayoritario

Dichos desarrollos deben cumplir la condición que por su porcentaje de propiedad Obras de Madrid permita gestionarlos directamente. Son los siguientes:

- La Plataforma Logística de Arganda del Rey es el eje de esta propuesta. Se ubica en un enclave estratégico 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. Respecto al diseño anterior de parcela pequeña con usos terciarios, se ha reestructurado la trama viaria para la creación de dos grandes parcelas de hasta 300.000 metros cuadrados.

Durante el 2019 se han presentado los dos documentos urbanísticos para redefinir el ámbito conforme a los nuevos planteamientos, la Modificación del Plan Parcial que fue aprobada inicialmente por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Arganda con fecha 7 de agosto de 2019 (BOCM 26/11/2019) sometiéndose a información pública e informes sectoriales. La Modificación del Plan Especial de Infraestructuras fue remitida de manera conjunta al Plan Parcial al Ayuntamiento que lo trasladó a la Comunidad de Madrid, organismo competente para su aprobación el pasado septiembre. Se prevé poder completar la tramitación urbanística a lo largo del ejercicio 2020.

Respecto a este suelo se ha realizado una primera fase de pre-comercialización ; en primer lugar de divulgación del proyecto que se inició con una presentación en el mes de febrero de un vídeo divulgativo y con la presencia en lugar principal en las ferias inmobiliarias MIPIM 2019 y SIMA 2019, como consecuencia de dicha divulgación se han podido mantener contacto con numerosos interesados tanto empresas finalistas como con operadores de suelo que han mostrado gran interés por participar en los futuros procesos de comercialización.

- 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.

Dicho sector se encuentra culminando el planeamiento de desarrollo de competencia municipal, 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, licitación de obras y comercialización del ámbito.

b-2) Suelos donde Obras de Madrid no es mayoritario

En segundo lugar dentro de los ámbitos donde el porcentaje de participación de Obras de Madrid no es mayoritario y al igual que los anteriores son económicamente viables podemos señalar la actuación en el ámbito del SAU-D "Parque del Ocio de la Comunidad 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 paralelo se ha continuado con la tramitación por parte del resto de copropietarios mayoritarios de un nuevo documento "Modificación Nº 1 del Plan Parcial" que ha sido 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.

También sin ser propietario mayoritario y en ámbitos menores pero muy atractivos a la demanda destaca el 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 2019 (BOCM 25/10/2019) se ha aprobado el Estudio de Detalle que había sido redactado por OBRAS DE MADRID.

Se está trabajando conjuntamente con el Ayuntamiento en una doble línea, por una parte en cerrar el documento de Reparcelación para poder inscribir las parcelas y en la comercialización de las parcelas de manera conjunta.

c) Arrendamientos de Inmuebles

En concepto de arrendamiento de los inmuebles propiedad de OBRAS DE MADRID, se ha obtenido un ingreso de 7,79 millones de euros.

En su mayoría, se encuentran arrendados a diversos organismos de la Comunidad de Madrid, siendo la ocupación actual de los mismos la siguiente:

- Edificio en Calle Aduana, 29 ; Consejería de Sanidad
- Edificio en Calle Santa Catalina,6 ; Consejería de Economía, Empleo y Competitividad y el Registro Territorial de la Propiedad Intelectual.
- Edificio en Calle del General Díaz Porlier, 35 ; Consejería de Educación y Juventud.
- Edificio en Calle de Santa Hortensia, 30 ; Consejería de Educación y Juventud.
- Edificio en Calle Alcalá, 31 ; Consejería de Cultura y Turismo.
- Oficinas en Calle Gran Vía, 6 – 3º planta ; Vicepresidencia, Consejería de Deportes, Transparencia y Portavocía del Gobierno.
- Oficinas en Calle Juan de Orduña, 3 Pozuelo de Alarcón ; Academia de Ciencias y Artes de Cinematografía de la Comunidad de Madrid para la ECAM

  Edificio en Avenida de la Cantueña, 2 Fuenlabrada ; Centro de Empresas de Confección para la promoción de empresas del sector

d) Gestión de Actuaciones en Obras y Proyectos por Encargo de distintas Consejerías.

Durante el ejercicio 2019, se han ejecutado inversiones por valor de 20,84 millones de euros, lo que supone un incremento del 43,43% respecto a lo realizado en el año 2018 y casi el 85% más de lo ejecutado en 2017.

Por otra parte, se ha continuado con las licitaciones que comenzaron en los ejercicios 2017 y 2018, se han firmado contratos y dado comienzo a proyectos y obras, de tal forma que la situación al final del ejercicio por ejes de actuaciones, es la siguiente:

d1) Actuaciones en Edificaciones, Infraestructuras y Equipamientos:

Agrupadas por su estado actual, se enumeran todas las actuaciones de Edificaciones, Infraestructuras y Equipamientos en las que OBRAS DE MADRID ha mantenido actividad en el ejercicio 2019.

Dentro de las actuaciones Finalizadas se encuentran las siguientes:

- Ampliación del Museo Arqueológico Regional. Consejería de Cultura y Turismo. Se ha conseguido dotar al museo de un mayor espacio expositivo al liberar superficie del antiguo edificio y construir uno nuevo, comunicado con el existente, para albergar diferentes usos, administrativos, de archivo y de investigación.
- Reforma y Acondicionamiento de Edificio para la Sede Judicial en Móstoles. Con la finalización de estas obras, se ha conseguido rehabilitar el representativo edificio de las Antiguas Escuelas de Móstoles dotándose al municipio de registro civil y nuevos juzgados. Consejería de Justicia, Interior y Victimas.
- Reforma de fachada y cubierta del Centro de Medidas Judiciales El Laurel. Consejería de Justicia, Interior y Victimas.
- Construcción de casita de niños en el municipio de Navalafuente. Consejería de Vivienda y Administración Local.
- Se han realizado reparaciones de pistas polideportivas en Piñuécar-Gandullas y la reforma de los cerramientos y accesos al polideportivo municipal en Torres de la Alameda. Consejería de Vivienda y Administración Local.
- Ampliación del cementerio municipal en Perales de Tajuña. Consejería de Vivienda y Administración Local.
- Mejora y ordenación del Parque Antonio Machado en Villaviciosa de Odón. Consejería de Vivienda y Administración Local.
- Dos oficinas de Empleo de Nueva Numancia y de O´Donnell y un centro de Formación en Moratalaz. Consejería de Economía, Empleo y Competitividad.
- Reparación de las Viviendas por motivo de la construcción del Metro en San Fernando de Henares. Consejería de Transportes, Movilidad e Infraestructuras.

Durante este ejercicio, han estado en Ejecución las siguientes actuaciones:

- Rehabilitación de la Plaza de Toros de Las Ventas para su Adaptación a Espacio Multiusos. Se ha ejecutado la adecuación de la sala Cossío para ubicar el archivo documental y sala polivalente con el fin de acoger la donación de la biblioteca Carriquiri, dentro de las obras previstas de adaptación de los espacios bajo tendidos que existen en la Plaza, mejorando la seguridad.
- Proyecto y obra de la Ciudad de la Justicia de Torrejón de Ardoz. Consejería de Justicia, Interior y Victimas. Durante el año 2019 se ha redactado el anteproyecto y el proyecto básico, que se encuentran aprobados por la Consejería de Justicia, y se ha continuado con la redacción del proyecto de ejecución. Actualmente se encuentra en fase de supervisión por la Consejería.
- Construcción del Parque de Bomberos en el municipio de Alcobendas. Consejería Justicia, Interior y Victimas. Este nuevo parque permitirá trasladar a los efectivos del parque existente, mejorando la atención al municipio, con una mejor ubicación y tiempos de respuesta. El parque cuenta con un edificio de residencia, la nave de vehículo junto a la que se encuentra el servicio INFOMA y un nuevo edificio de maniobras exento, ubicada en un gran espacio exterior donde se encuentra también un pozo de maniobras

- Rehabilitación y reparación del conjunto edificatorio de la Iglesia y el convento de la Sagrada Familia en Pinto. Consejería de Vivienda y Administración Local. Con esta Rehabilitación, se consigue poner en servicio espacios que se encontraban clausurados, adaptando sus espacios a la configuración original.
- Ejecución de la cubierta retráctil en la piscina olímpica municipal de Fuenlabrada. Con esta actuación, se permitirá el uso de la piscina tanto en invierno como en verano, ampliando los servicios a la ciudadanía.
- Dos actuaciones en El Boalo; Ampliación Polideportivo y Construcción de piscinas. Consejería de Vivienda y Administración Local. La ampliación, dotará al complejo recreativo municipal de un nuevo edificio con uso compartidos con las nuevas piscinas, de vestuarios y aseos así como de una sala polivalente y cafetería.
- Renovación de la impermeabilización de la cubierta y reparación del cerramiento de la piscina cubierta del Polideportivo Municipal en San Fernando de Henares. Consejería de Vivienda y Administración Local.
- Pabellón polideportivo y de gimnasia en el patio del colegio Virgen de Navalazarza en San Agustín del Guadalix. Consejería de Vivienda y Administración Local. Se amplía la superficie del colegio, dotándole de mayor espacio de patios exteriores y pistas deportivas, que permitirá también tener un uso independizado.
- Lucernarios e impermeabilización del Pabellón Deportivo San Fernando de Henares.
- Acondicionamiento planta semisótano del Coliseo de la Cultura en Villaviciosa de Odón. Consejería de Vivienda y Administración Local. Se amplían los servicios a la ciudadanía adaptando su espacio existente, con salas y talleres de trabajo.
- Residencia para la Tercera Edad y Centro de Día. Primera Fase en Cervera de Buitrago. Consejería de Vivienda y Administración Local.
- Rehabilitación Integral de los Módulos A y G de la Residencia de Mayores González Bueno. Consejería de Políticas Sociales, Igualdad y Natalidad.
- Oficina de Empleo de Pinto. Consejería de Economía, Empleo y Competitividad.

d2) Actuaciones en Urbanización y Vía Pública:

Agrupadas por su estado actual, se enumeran todas las actuaciones de Urbanización y Vía Pública en las que OBRAS DE MADRID ha mantenido actividad en el ejercicio 2019.

Todas estas actuaciones, encargadas por la Consejería de Vivienda y Administración Local, van encaminadas a la mejora de la seguridad de los peatones y del tráfico rodado, mejorando las infraestructuras públicas de saneamiento, alumbrado y en algún caso de la retirada de la vía pública de zona de basuras con su soterramiento, en la medida que ha sido necesario.

Dentro de las actuaciones Finalizadas se encuentran las siguientes:

- Acondicionamiento de la zona 3 de la Avda. de la Libertad en el Sector III de Getafe. Se trata de una actuación de gran envergadura de pavimentación en al que además de mejorar las instalaciones de saneamiento, jardinería y riego y de instalar nuevo mobiliario urbano, en el acceso desde la A42 al municipio, se realiza la ejecución completa del carril bici en el ámbito de la zona.
- Mejora y pavimentación del entorno de la Plaza de Toros en Villamanta. Una actuación encaminada a recuperar el uso de una zona del municipio relegada al periodo de fiestas, con el fin de permitir el desarrollo de actividades de tiempo libre, compatibles con el respeto a la conservación de medio natural, dejando una zona en paralelo al cauce del Arroyo, que conecte con las calles del municipio.
- Puente en la carretera del encierro sobre el Arroyo de San Antonio en Villamantilla.
- Acondicionamiento de diversas calles y zonas infantiles en Soto del Real.
- Soterramiento de contenedores en Cubas de la Sagra.
- Proyecto de ejecución del tramo final de la calle Fuentelabrada en el barrio de Loranca en Fuenlabrada.
- Rehabilitación Plaza de la Mancha en Leganés.
- Acondicionamiento de viario (VIARIO II) en Miraflores de la Sierra.
- Urbanización de las calles Sevilla, Erilla, Jaén y Caseta en Quijorna.

- Asfaltado de diversas calles del casco urbano y polígono industrial, así como adecuación de dos aparcamientos en batería en Avenida de San Sebastián y en Avenida de Irún en San Fernando de Henares.

Durante este ejercicio, han estado en Ejecución las siguientes actuaciones:

- En Aranjuez, las actuaciones de *Urbanización de la calle de Las Flores*, la de *Acondicionamiento del acceso Norte* (Esta actuación trata de mejorar la accesibilidad y seguridad del peatón por esta zona de Aranjuez, para ello se ha procedido a la segregación del tráfico por plataformas separando así el itinerario del peatón del tráfico rodado, respetando siempre el valor histórico del municipio) y la de *Renovación de aceras Este-Oeste* en el centro (En esta actuación se renovará las zonas de tránsito peatonal en el centro urbano del municipio en el que todavía no se había realizado ninguna actuación, respetando en todo momento el valor histórico del municipio).
- Urbanización en Fuente de las Salineras en Becerril de la Sierra. En esta actuación se acondiciona y mejora el entorno de la urbanización, creando viales de coexistencia en los que convivan con seguridad peatones y tráfico rodado, además se renueva la red de suministros de agua, se introduce una red separativa de saneamiento, y se dejan las preinstalaciones necesarias para que las compañías suministradoras den servicio a los vecinos de la zona.
- Remodelación del tramo de la Vía Complutense comprendido entre la rotonda de las 25 Villas y la rotonda de la Cruz Verde en Alcalá de Henares. En esta actuación se remodela un tramo de la vía principal que recorre el municipio pegado a la muralla, actuando en las aceras, sustituyendo solado, y mejorando las instalaciones de iluminación, culminando con la restauración del Torreón de la muralla que da acceso a una de las plazas emblemáticas del municipio.
- Remodelación de la Plaza de Cerceda en El Boalo.
- Actuaciones de remodelación en el casco urbano en Torrelaguna. La actuación trata de mejorar diversos ámbitos del casco histórico del municipio actuando en la pavimentación y las instalaciones urbanas, respetando en todo momento los valores del Patrimonio Histórico del municipio, adecuando los materiales empleados al entorno que se trata.
- Acondicionamiento de viario (VIARIO I) en Miraflores de la Sierra.
- En San Fernando de Henares, las actuaciones de *Aparcamiento en el Paseo de Los Pinos* y la de *Renovación de alumbrado público en diferentes zonas*, encaminado a optimizar el consumo energético del municipio, en aras de mejorar la calidad de vida de sus vecinos, así como reducir el coste de mantenimiento y los consumos de la red de alumbrado público y mejorando el medio ambiente del municipio.
- Sustitución del alumbrado exterior por tecnología led en Velilla de San Antonio, encaminada a la mejora de la eficiencia energética, y la reducción de costes de mantenimiento y de consumos, todo ello dado como resultado una considerable reducción de las emisiones de CO2 contribuyendo de esta manera a la mejora del medio ambiente del entorno del municipio.
- En San Martín de la Vega, las actuaciones de *Embellecimiento del Barrio de Villamontaña*, la de *Ordenación de bordes de la variante de acceso a la Avda. Doctor Manuel Jarabo* y *Reasfaltado de vías públicas* (calle Residencial, Santa Elena, Av. Doctor Manuel Jarabo, de la Fuente y Hernán Cortes).

En el ejercicio 2019 se ha procedido a la liquidación de los planes económicos financieros de 10 actuaciones con un resultado en liquidaciones de 1,38 millones de euros a favor de la Comunidad de Madrid.

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

Los Consorcios urbanísticos son Entidades Urbanísticas con personalidad jurídica y regulada 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 11 Consorcios Urbanísticos para los dos entes consorciados, la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento donde se ubica el ámbito mediante el sistema de Encomiendas/Contratos de Gestión. Por dicho concepto Obras de Madrid ha facturado en 2019 un total de 570.000 euros por medio de las Encomiendas/Contratos de Gestión suscritas en cada uno de ellas.

Se diferencian en dos grupos en base a si están en activo o en fase de liquidación:

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”; en el municipio de Leganés: “Leganés Tecnológico”; en el municipio de Fuenlabrada “El Bañuelo” y en el municipio de Alcalá de Henares: “Espartales Norte”.

De ellos corresponden a Parques Tecnológicos los Consorcios de Leganés Tecnológico en fase de desarrollo la segunda fase con más de 100 Hectáreas y 625.000 m2c de edificabilidad y Tecnogetafe iniciando el desarrollo de la segunda fase de las obras del viario que permitirá comercializar todas las parcelas pendientes de un ámbito de 37 Has y 221.000 m2c. Los Consorcios Móstoles Sur, Molinos Buenavista y Espartales Norte son de uso residencial ya han finalizado las obras de urbanización y la mayor parte del suelo esta comercializado y edificado. La acción de gestión se centra en la finalización de conexiones y en la comercialización pendiente. El Bañuelo es un ámbito industrial ya urbanizado a falta de ajardinamiento y de una conexión viaria, así como la comercialización de parcelas.

Los Consorcios “Puerta del Mediterráneo”, “Puerta del Atlántico”, “Móstoles Tecnológico y “La Garena”” en los municipios de Villarejo de Salvanés, Móstoles y Alcalá de Henares, se encuentran en proceso de liquidación. Durante el ejercicio 2019, con motivo del inicio del proceso de Liquidación del el Consorcio el Escorial, ha quedado resuelta la Encomienda de Gestión de Obras de Madrid con dicho Consorcio.

5. HECHOS RELEVANTES QUE AFECTAN A LA TESORERIA

Gastos de Gestión de los Encargos

Hasta el año 2019 OBRAS DE MADRID ha contabilizado ingresos relacionados con la Gestión de los Encargos recibidos-de las distintas Consejerías de la Comunidad de Madrid por un importe total de 41,89 millones de euros.

Los citados ingresos incluyen 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 2019 se produjo el tercer pago por importe de 4.473.335,96 euros, quedando pendientes un último plazo que tiene su vencimiento en septiembre de 2020 por un importe total de 4.597.664, 68 euros.

Ampliación de Capital

Para dar cobertura a las necesidades de tesorería derivadas del ejercicio 2019, consecuencia principalmente de la devolución del importe aplazado de 4,47 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, así como de la regularización de las cuotas de IVA deducidas en exceso por la corrección del 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 durante los ejercicios 2015 a 2017, el Consejo de Administración con fecha 8 de marzo de 2019 acordó el aumento del Capital Social mediante aportación dineraria por un importe de 6.100.022,13 euros y la emisión de 149.547 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 86,52% para la Comunidad de Madrid y el 13,48% para la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

La citada ampliación ha sido aprobada por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en su sesión de 26 de noviembre de 2019, encontrándose pendiente de desembolso al cierre de las Cuentas Anuales del ejercicio.

6. OTRAS INFORMACIONES:

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 7.8º de la Ley 37/1992, de acuerdo a su redacción vigente desde el 1 de enero de 2015.

Durante el mes de septiembre de 2019 se recibieron resoluciones de la Agencia Estatal de Administración Tributaria por las que comunicaban el derecho a la devolución de las cuotas de IVA de los ejercicios 2015 a 2017, antes citadas, más los intereses de demora correspondientes. El importe total de dichas devoluciones, en favor de la Comunidad de Madrid, ascendió a la cantidad de 4.043.692,72 euros.

Por otra parte, durante el mes de noviembre de 2019, OBRAS DE MADRID ha hecho frente al pago de varias resoluciones de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, en relación con las cuotas deducidas durante ese mismo periodo, por un importe total de 445.395, 53 €. Al cierre del ejercicio 2018, la Sociedad tenía dotada una provisión para cubrir esta contingencia.

Operaciones financieras activas, formalizadas mediante pólizas de crédito a corto plazo, con la Administración General de la Comunidad de Madrid para evitar costes financieros derivados del mantenimiento de depósitos en entidades bancarias.

Durante el ejercicio 2019, el Banco Central Europeo ha aprobado un amplio paquete de estímulos monetarios para hacer frente a la incertidumbre económica, incentivando la inversión y el crecimiento dentro de la eurozona. En este sentido, dicho organismo comenzó a aplicar un tipo de interés del -0,50% a los saldos que las entidades financieras mantienen en BCE.

A consecuencia de ello, durante los últimos meses del año 2019 OBRAS DE MADRID recibió escritos de las entidades bancarias en las que se encuentran depositados tanto los fondos recibidos de la Comunidad de Madrid para la gestión de sus Encargos como la tesorería propia de la Sociedad. En los citados escritos comunicaban el establecimiento de comisiones calculadas mediante la aplicación de tipos de interés negativos sobre dichos depósitos.

Para evitar el menoscabo que estas condiciones podían producir en la Hacienda de la Comunidad de Madrid, OBRAS DE MADRID junto con la Dirección General de Política Financiera y Tesorería analizaron la posibilidad de suscribir un contrato de póliza de crédito a corto plazo a favor de la Administración General de la Comunidad de Madrid. Evitando de esta forma que la Sociedad tuviera un coste financiero por los depósitos mantenidos en las citadas entidades bancarias.

Con este motivo, el Consejo de Administración de OBRAS DE MADRID, en reunión celebrada el 22 de noviembre de 2019 acordó la formalización de una póliza de crédito a corto con la Comunidad de Madrid, por un importe máximo de 51 millones de euros y con tipo de interés del cero por ciento. Dicha operación quedó formalizada efectivamente con fecha 26 de diciembre de 2019 y tuvo su vencimiento el 25 de febrero de 2020.

Con la misma finalidad antes expuesta, el Consejo de Administración de OBRAS DE MADRID, durante su reunión de fecha 27 de enero de 2020, ha adoptado acuerdo para la formalización de una nueva operación financiera a corto plazo con la Administración General de la Comunidad de Madrid, por un importe máximo de 50 millones de euros, y con tipo de interés del cero por ciento. En estas condiciones, con fecha 26 de febrero de 2020, la Sociedad ha firmado un contrato de póliza de crédito a corto con la Comunidad de Madrid que tendrá su vencimiento el próximo 25 de mayo de 2020.

El ahorro obtenido por OBRAS DE MADRID con la adopción de estas medidas, se ha estimado en unos 150.000 euros, en términos anuales.

7. PREVENCION DE RIESGOS PENALES

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 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 evaluó los riesgos penales susceptibles de ser cometidos por la sociedad en función de la actividad que desarrolla y definió 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.

Por otro lado, el día 6 de diciembre de 2018 entró en vigor la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales. En consecuencia, durante el ejercicio 2019 ha resultado preciso proceder a la adaptación del Código Interno de Conducta a lo requerido en el artículo 87.3, de la citada Ley Orgánica, que establece que “los empleadores deberán establecer criterios de utilización de los dispositivos digitales respetando en todo caso los estándares mínimos de protección de su intimidad de acuerdo con los usos sociales y los derechos reconocidos constitucional y legalmente. En su elaboración deberán participar los representantes de los trabajadores..”.

Por ello, el Comité de Cumplimiento y Seguimiento del Plan de Prevención de Riesgos Penales tras el estudio y análisis de los cambios que se debían realizar en el Código Interno de Conducta, modificó y completó la política de uso de medios informáticos contenida en el mismo.

El Consejo Administración de OBRAS DE MADRID en su reunión de fecha 12 de junio de 2019 acordó aprobar las modificaciones introducidas en el Código Interno de Conducta, que forma parte del Plan de Prevención de Riesgos Penales de la sociedad, para su adaptación a la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales, con la participación del Comité de Empresa.

Una vez aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad las modificaciones introducidas en el Código Interno de Conducta, este documento junto al Plan de Prevención de Riesgos Penales quedaron implantados en la empresa con fecha 21 de junio de 2019.

8. TRANSPARENCIA

Por otro lado, durante el ejercicio 2019 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. PROTECCIÓN DE DATOS

El artículo 37 del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante RGPD), establece los supuestos en los que los responsables y encargados del tratamiento deberán designar un Delegado de Protección de Datos.

Además, la nueva ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales (en adelante LOPDGDD) establece en su artículo 34 las entidades que están obligadas, en todo caso, a nombrar un Delegado de Protección de Datos.

Con este nuevo escenario normativo OBRAS DE MADRID no se encuentra incluida en alguno de los supuestos que establece el RGPD, ni se corresponde con alguna de las entidades que señala la LOPDGDD, por lo que no resulta obligatorio para OBRAS DE MADRID la designación de un Delegado de Protección de Datos.

En caso de que se determinase no ser necesario la designación de un Delegado de Protección de Datos deberá nombrarse a la/s persona/s responsables de coordinar la adaptación y cumplir con la hoja de ruta marcada por la Agencia Española de Protección de Datos para la adaptación de la empresa a la nueva normativa en materia de protección de datos personales.

No obstante lo anterior, si bien OBRAS DE MADRID no está obligada formalmente a nombrar un Delegado de Protección de Datos, puede designarlo voluntariamente en aras de mejorar el cumplimiento de la normativa de protección de datos y minimizar los riesgos del tratamiento.

Por ello el Consejo de Administración de la sociedad en la reunión celebrada el día 22 de julio de 2019 acordó la designación de un abogado de OBRAS DE MADRID como Delegado de Protección de Datos.

10. ACTIVIDAD EN INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

La Sociedad no ha realizado gastos en materia de investigación y desarrollo en el ejercicio 2019.

11. ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

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

12. 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 2019, 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 2019, la Sociedad no presenta riesgo de tipo de interés, ya que no tiene formalizado contrato alguno de endeudamiento con entidades financieras.

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Sociedad no ha contratado en el ejercicio 2019 ningún instrumento financiero derivado.

14. HECHOS POSTERIORES

España, como otros muchos países, está inmersa en una situación crítica derivada de la infección originada por el Coronavirus (COVID-19). En este sentido, en España, el Gobierno adoptó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaró el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 y el pasado 18 de marzo, se publicó el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, y en relación con el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019, las consecuencias derivadas del COVID-19 se consideran un hecho posterior que no requiere un ajuste en las cuentas anuales del ejercicio 2019.

A la fecha, los administradores han llevado a cabo una evaluación de los hechos descritos y de su impacto sobre la Sociedad y sus operaciones, donde no se ha producido ninguna consecuencia significativa para la Sociedad, es posible que se produzcan acontecimientos significativos en el futuro, algunos de los cuales podrían afectar a la Sociedad, sin que a la fecha sea factible estimar su naturaleza y, en su caso, realizar una estimación fiable de sus efectos. En cualquier caso, como consecuencia de la incertidumbre existente sobre la duración de la mencionada crisis y sus efectos finales a nivel nacional e internacional, el impacto final en nuestros resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir en la actualidad y que podrían afectar a la valoración de los activos de la Sociedad, y en última instancia, a la propia actividad. No obstante, la Sociedad procurará llevar a cabo algún plan de contingencia en el ejercicio 2020 para permitir minimizar el impacto que pueda ocasionar esta situación al resultado del cierre del ejercicio como consecuencia de posibles deterioros de activos, suspensiones de alguna actividad económica, indemnizaciones, etc.

En febrero de 2020 se han abonado por liquidaciones de PEF un total de 1.507.265 euros, a favor de la Comunidad de Madrid cuyo detalle es el siguiente:

ENCARGOS	**IMPORTE P.E.F.**	**IMPORTE LIQUIDACIÓN P.E.F.**	**SALDO A FAVOR COMUNIDAD de MADRID**
Reforma Oficina Empleo Valdemoro	897.091,79	674.162,85	222.928,24
Reforma Oficina Empleo Majadahonda	977.134,86	645.574,64	331.560,22
C.Formación Tecnologías del Frío y Climatización Moratalaz	330.180,08	279.063,24	51.116,84
Adecuación y Habitabilidad Residencia Mayores Peñuelas	696.612,70	536.043,81	160.568,97
Obras Conservación Mayores Gran Residencia	2.056.249,61	1.315.159,36	741.090,25
TOTAL	**4.957.269,04**	**3.450.003,90**	**1.507.264,52**

15. 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 2019 fue de 31 días y de 28 días en 2018.

Reunidos los Administradores de la Sociedad OBRAS DE MADRID. Gestión de Obras e Infraestructuras, S.A. con fecha 18 de mayo de 2020 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 2019 y el 31 de diciembre de 2019.

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

Firmantes:

D. Mariano González Sáez

(Consejero)

UAN JOSE

adrid.org/csv

/csv

D. Raimundo Herraiz Romero

(Consejero)

D. Juan José de Gracia Gonzalo

(Consejero)

Z ALEJO JOAQUÍN

org/csv

D. José María García Gómez

D. Alejo Joaquín Miranda de Larra Arnaiz

(Consejero)

Dª. Lucía Molares Pérez

(Consejera)