

INFORME DE AUDITORÍA

CONSORCIO URBANISTICO "EL BAÑUELO"

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

Al Consejo de Administración del
CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”:

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de **CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”**, que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores del Consorcio en relación con las cuentas anuales

Los Administradores del Consorcio son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de **CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”**, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **CONSORCIO URBANÍSTICO “EL BAÑUELO”** a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación del Consorcio, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables del Consorcio.

GESCONTROL AUDITORES, S.A.

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0781)



Juan Ríos Urbaneja

28 de julio de 2017

CONSORCIO URBANISTICO "EL BAÑUELO"

CUENTAS ANUALES

CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Forman una unidad los documentos siguientes:

- **Balances.**
- **Cuentas de pérdidas y ganancias.**
- **Estados de cambios en el patrimonio neto.**
- **Estados de flujos de efectivo.**
- **Memoria.**

CONSORCIO URBANÍSTICO "EL BAÑUELO"

BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015 (NOTAS 1., 2., 3. Y 4)

(Cifras en Euros)

ACTIVO	2016	2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2016	2015
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Inversiones Financieras a Largo Plazo (Nota 7) -			Fondos Propios (Nota 9) -		
Otros activos financieros	244.137,32	243.735,56	Resultados de ejercicios anteriores		
	<u>244.137,32</u>	<u>243.735,56</u>	Remanente	-32.826,23	337.512,70
Deudas comerciales no corrientes (Nota 7) -	1.418.323,91	2.010.552,54	Resultado del ejercicio (Nota 3) -	-428.184,36	-370.338,93
	<u>1.662.461,23</u>	<u>2.254.288,10</u>	Ajustes por cambio de valor	-461.010,59	-32.826,23
ACTIVO CORRIENTE:			Activos financieros disponibles mantenidos para la venta	43.378,11	43.604,35
Existencias				-417.632,48	10.778,12
Materias primas y otros aprovisionamientos (Nota 8) -	10.008.871,89	10.008.871,89	PASIVO NO CORRIENTE:		
Productos en curso (Nota 8) -	6.279.260,89	6.708.965,29	Deudas a Largo Plazo		
Anticipo a proveedores	14.294,81	17.919,27	Otros pasivos financieros (Nota 7) -	18.454.212,92	13.791.555,77
	<u>16.302.427,59</u>	<u>16.735.756,45</u>	Pasivos por impuesto diferido	131,21	131,21
Deudores Comerciales y Otras Cuentas a Cobrar				18.454.344,13	13.791.686,98
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 7) -	850.877,88	413.728,63	PASIVO CORRIENTE:		
Deudores varios (Nota 7) -	65.000,00	65.000,00	Provisiones a corto plazo (Nota 14) -	2.357.762,04	2.425.261,72
Activos por impuesto corriente (Nota 11) -	0,67	841,58	Deudas a Corto Plazo (Nota 7) -		
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 11) -	-	470.399,52	Deudas con entidades de crédito		
	<u>915.878,55</u>	<u>949.969,73</u>	Acreeedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar		
Periodificaciones	2.364,54	916,54	Proveedores (Nota 7) -	591.587,26	644.679,58
Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes -			Acreeedores varios (Nota 7) -	52.364,47	20.694,11
Tesorería	2.889.862,04	1.074.275,44	Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 11) -	407.010,22	13.106,32
	<u>20.110.532,72</u>	<u>18.760.918,16</u>	Anticipos de clientes (Nota 7) -	327.558,31	327.558,31
				<u>1.378.520,26</u>	<u>1.006.038,32</u>
				3.736.282,30	7.212.741,16
TOTAL GENERAL	21.772.993,95	21.015.206,26	TOTAL GENERAL	21.772.993,95	21.015.206,26

CONSORCIO URBANÍSTICO "EL BAÑUELO"

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS

TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Cifras en Euros)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Importe neto de la cifra de negocios - Ventas (Nota 12)	-	14.446,08
Variación de las existencias de productos terminados y en curso de fabricación	-429.704,40	513.760,79
Aprovisionamientos - Consumo de mercaderías (Nota 12)	-68.636,13	-1.131.834,92
Otros ingresos de explotación - Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	507,63	-
Gastos de personal (Nota 12) - Sueldos, salarios y asimilados Cargas sociales	-90.190,97 -26.340,62 -116.531,59	-90.995,80 -27.053,78 -118.049,58
Otros gastos de explotación - Servicios exteriores (Nota 12) Tributos Pérdidas, deterioro y varación de provisiones por operaciones comerciales (No	-101.099,53 -50.560,80 349.039,77 197.379,44	-159.087,35 -108.853,84 962.310,26 694.369,07
Otros resultados	32.673,03	-
RESULTADO DE EXPLOTACION	-384.312,02	-27.308,56
Ingresos financieros - De valores negociables y otros instrumentos financieros: De terceros (Nota 7)	43.085,34	30.274,90
Gastos financieros - Por deudas con terceros	-86.957,68	-373.305,27
RESULTADO FINANCIERO	-43.872,34	-343.030,37
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-428.184,36	-370.338,93
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	-428.184,36	-370.338,93

CONSORCIO URBANÍSTICO "EL BAÑUELO"

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015 (NOTAS 1, 2, 3 Y 4)**

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS:

	2016	2015
Resultado del ejercicio	-428.184,36	-370.338,93
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto Activos financieros disponibles para la venta	-226,24	748,86
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	-428.410,60	-369.590,07

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO:

	Resultados ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	Total
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2015	1.524.177,51	-1.186.664,81	42.855,49	380.368,19
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-370.338,93	748,86	-369.590,07
Trasposos entre partidas del patrimonio neto	-1.186.664,81	1.186.664,81	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2015	337.512,70	-370.338,93	43.604,35	10.778,12
Ajustes por errores en el ejercicio 2015	-	-	-	-
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2016	337.512,70	-370.338,93	43.604,35	10.778,12
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-428.184,36	-226,24	-428.410,60
Trasposos entre partidas del patrimonio neto	-370.338,93	370.338,93	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2016	-32.826,23	-428.184,36	43.378,11	-417.632,48

CONSORCIO URBANÍSTICO "EL BAÑUELO"

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015 (NOTAS 1, 2, 3 Y 4)**

(Cifras en Euros)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION:		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos -	-428.184,36	-370.338,93
2. Ajustes del resultado -	156.706,70	-253.259,57
Correcciones valorativas por deterioro	180.334,04	-
Variaciones de provisiones	-67.499,68	-596.289,94
Ingresos financieros	-43.085,34	-30.274,90
Gastos financieros	86.957,68	373.305,27
3. Cambios en el capital corriente -	-2.531.092,55	11.021,93
Existencias	-32.169,73	-520.030,06
Deudores y otras cuentas a cobrar	975.359,58	325.484,85
Otros activos corrientes	-1.448,00	116.382,72
Acreedores y otras cuentas a pagar	376.106,40	89.184,42
Otros pasivos corrientes	-3.848.940,80	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación -	-43.872,34	-343.030,37
Pagos de intereses	-86.957,68	-373.305,27
Cobros de intereses	43.085,34	30.274,90
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación -	-2.846.442,55	-955.606,94
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:	-401,76	-
6. Pagos por inversiones -	-628,00	-
Otros activos financieros	-628,00	-
7. Cobros por desinversiones -	226,24	-
Otros activos financieros	226,24	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión -	-401,76	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION:		
10. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio -	-226,24	-
11. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-	4.662.657,15	1.279.416,42
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación -	4.662.430,91	1.279.416,42
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO	-	-
E) AUMENTO/-DISMINUCION NETO DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	1.815.586,60	323.809,48
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	1.074.275,44	750.465,96
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	2.889.862,04	1.074.275,44

CONSORCIO URBANISTICO "EL BAÑUELO"

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(1) Naturaleza y Actividades Principales:

El CONSORCIO URBANISTICO "EL BAÑUELO" (en adelante, el Consorcio), fue constituido por tiempo indefinido el 6 de septiembre de 2000, ante el Notario de Fuenlabrada (Madrid) D. Javier López-Polín Méndez de Vigo bajo nombre de CONSORCIO URBANÍSTICO P-P-1-3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, ÁREA "EL BAÑUELO" DE FUENLABRADA (abreviadamente "EL BAÑUELO"). Los organismos que lo constituyen son el Instituto Madrileño de Desarrollo (IMADE) y el Excmo. Ayuntamiento de Fuenlabrada (Madrid). Según se indica en la escritura de constitución, el Consorcio dará comienzo a sus actividades en dicho momento. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Avenida de la Cantueña 2 de Fuenlabrada (Madrid).

El Consorcio Urbanístico "El Bañuelo" tiene por objeto:

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

Dado el carácter de entidades de derecho público de las Consorciadas, en la adjudicación de contratos le será de aplicación las prescripciones contenidas en el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

En la enajenación de bienes, que tendrán naturaleza de contratos privados, se utilizará el procedimiento de adjudicación directa, elegidas las ofertas de forma justificada y motivada por el Consorcio, con libertad en el establecimiento de pactos y condiciones en cada caso, si bien se publicará, con antelación suficiente, la relación de bienes a enajenar con expresión de las condiciones generales de la operación, con el fin de que cualquier interesado pueda presentar su oferta en los plazos que determinen.

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

El ejercicio social del Consorcio comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año. En el resto de Notas de esta Memoria, cada vez que se haga referencia al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016, se indicará para simplificar "ejercicio 2016".

Régimen jurídico

El Consorcio se rige por sus Estatutos, por la legislación urbanística aplicable en cuanto al régimen de su actividad, por la legislación sobre el régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, y demás normas básicas de aplicación al conjunto de las Administraciones Públicas, y por la legislación civil y mercantil, en cada caso, aplicable. El Consorcio Urbanístico no tendrá la consideración de ente dependiente de ninguna de las Administraciones Consorciadas.

Régimen económico

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

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

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

La Ley 9/2010 de 23 de diciembre de Medidas Fiscales Administrativas y Racionalización del sector Público en su artículo 18 dispone lo siguiente:

“Artículo 18

Extinción del Instituto Madrileño de Desarrollo

Queda extinguido el Instituto Madrileño de desarrollo, Entidad de Derecho Público de las previstas en el artículo 2.2 c) 2) de la Ley 1/1984, de 19 de enero, reguladora de la Administración institucional de la Comunidad de Madrid, creado por la Ley 12/1984, de 13 de junio, de creación del instituto madrileño de Desarrollo, integrándose el conjunto de bienes, derechos y obligaciones resultantes de su extinción en la Comunidad de Madrid.

Respecto a ello hay que señalar que el Consorcio Urbanístico se rige por sus estatutos, por lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y demás legislación supletoria (Ley 30/92 de régimen jurídico y de procedimiento administrativo, artículo 6.5). El Consorcio cuenta con personalidad jurídico-administrativa propia y la Comunidad de Madrid es en este momento el Ente Consorciado por subrogación en la posición del IMADE producido por Ley 9/2010, y tal como se desprende de la modificación de los Estatutos elevados a público en fecha 27 de junio de 2011.”

2) Bases de Presentación de las Cuentas Anuales:

a) Marco Normativo de Información Financiera aplicable -

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

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

b) Imagen fiel -

Las cuentas anuales se han formulado por el Consejo de Administración a partir de los registros contables del Consorcio. Las cuentas anuales del ejercicio 2016 se han preparado de acuerdo con el Marco Normativo de Información Financiera que resulta de aplicación y en particular, por los principios y criterios contables en él contenidos, y con determinadas prácticas contables utilizadas por esta clase de entidades que se citan en el apartado a) de la nota 1, referido al régimen económico y financiero del Consorcio, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Las cuentas anuales del ejercicio 2015 fueron aprobadas por el Consejo de Administración el 17 de noviembre de 2016.

c) Principios Contables -

Para la elaboración de las cuentas anuales se han seguido los principios contables y criterios de valoración descritos en la Nota 4.

No existe ningún principio contable o norma de valoración de carácter obligatorio que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar.

d) Aspectos Críticos de la Valoración y Estimación de la Incertidumbre -

En las cuentas anuales se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por los Administradores del Consorcio, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- El coste total de las obras de urbanización, costes remanentes y asignación proporcional a las parcelas vendidas.
- Las pérdidas por deterioro de determinados activos.
- El cálculo de provisiones para riesgos y gastos.
- El valor razonable de determinados activos no cotizados.

Las estimaciones e hipótesis utilizadas son revisadas de forma periódica y están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que hayan podido considerarse más razonables en cada momento.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado siempre sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2016, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, de acuerdo con la normativa contable en vigor.

Al 31 de diciembre de 2016, no existen datos relevantes que lleven asociado un riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos de el Consorcio en el ejercicio siguiente. Del mismo modo, los Administradores no tienen constancia de la existencia de incertidumbres importantes, que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que el Consorcio siga funcionando.

e) Comparación de la Información -

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

El Consorcio ha adaptado convenientemente la estructura e importes del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo del ejercicio precedente, a los efectos de su presentación en el ejercicio corriente, con objeto de facilitar la correspondiente comparación.

f) Agrupación de Partidas -

Determinadas partidas de los balances, de las cuentas de pérdidas y ganancias, de los estados de cambios en el patrimonio neto y de los estados de flujos de efectivo de los ejercicios 2016 y 2015, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes Notas de la Memoria.

g) Corrección de Errores -

En la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2016 no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2015.

(3) Distribución de Resultados:

Durante el ejercicio 2016 se obtuvo un resultado negativo después de impuestos de 428.184,36 Euros (el resultado negativo aprobado en el ejercicio 2015 fue de 370.338,93 Euros), siendo la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2016 formulada por el órgano de Administración del Consorcio la de destinarla a la cuenta de remanente.

(4) Normas de Registro y Valoración:

Los principales criterios contables y normas de registro y valoración más significativas, aplicados por el Consorcio en la elaboración de las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios 2016 y 2015 son los siguientes:

a) Inmovilizado Material -

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el inmovilizado material existente está totalmente amortizado.

b) Instrumentos Financieros -

1) Clasificación de los Instrumentos Financieros -

1.1) Clasificación de Activos Financieros:

Los activos financieros se desglosan, a efectos de presentación y valoración, en los siguientes epígrafes del balance:

Tesorería: este epígrafe incluye el efectivo que mantiene el Consorcio en cuentas corrientes en entidades financieras o en caja.

Inversiones financieras: se compone de los siguientes epígrafes:

- Otros activos financieros a largo plazo: se incluyen los fondos de inversión propiedad del Consorcio.
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar: recoge el total de derechos de crédito y cuentas deudoras que, por cualquier concepto diferente a los anteriores, ostente el Consorcio frente a terceros.

1.2) Clasificación de Pasivos Financieros:

Los pasivos financieros se desglosan, a efectos de presentación y valoración, en los siguientes epígrafes del balance:

Deudas con entidades de crédito: recoge los préstamos y pólizas de crédito concedidas al Consorcio por distintas entidades financieras, reflejadas por su valor de reembolso y periodificándose oportunamente los intereses aplicables.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar: recoge cuentas a pagar y débitos, que no deban ser clasificados en otros epígrafes, incluidas las cuentas con las Administraciones Públicas.

2) Reconocimiento y Valoración de Activos y Pasivos Financieros -

2.1) Reconocimiento y Valoración de Activos Financieros:

- Las inversiones del Consorcio se han clasificado a efectos de valoración como "Activos financieros disponibles para la venta", valorándose inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción. Posteriormente, se valorarán por su valor razonable, sin deducir los costes de la transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante lo anterior, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las diferencias de cambio producidas por la variación del tipo de cambio sobre el coste amortizado en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias. También se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

- El resto de los activos financieros se clasifican a efectos de valoración como "Préstamos y partidas a cobrar", que se valoran inicialmente por su valor razonable (que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción), integrando los costes de transacción directamente atribuibles a la operación. Posteriormente, se valoran por su coste amortizado, contabilizándose los intereses devengados en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias, mediante el método del tipo de interés efectivo. Los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se han valorado por su valor nominal, dado que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

El Consorcio ha valorado sus activos por el valor nominal, dado que todos tienen un vencimiento inferior a un año.

2.2) Reconocimiento y Valoración de Pasivos Financieros:

Los pasivos financieros clasificados a efectos de valoración como "Débitos y partidas a pagar", se valoran inicialmente por su valor razonable (que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción), integrando los costes de transacción directamente atribuibles a la operación. Posteriormente, los pasivos se valoran por su coste amortizado, contabilizándose los intereses devengados en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias, mediante el método del tipo de interés nominal, que no difieren significativamente con los calculados al tipo de interés efectivo.

c) Arrendamientos -

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

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

d) Existencias -

Las existencias se valoran inicialmente por el coste de adquisición o producción. Principalmente se compone de los terrenos y de las obras de urbanización, así como de los gastos de las operaciones afectas a las obras en curso.

El coste de adquisición de los terrenos incluye el coste de las expropiaciones y otras adquisiciones efectuadas y los gastos directamente atribuibles a la adquisición.

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

Los gastos financieros netos ligados al desarrollo de promociones se activan como mayor valor del coste de las mismas, de acuerdo con las normas de registro y valoración del Plan General de Contabilidad.

El valor de coste de las existencias es objeto de corrección valorativa en aquellos casos en los que su coste exceda su valor neto realizable. A estos efectos, se entiende por valor neto realizable:

- Para terrenos, su precio estimado de venta, menos los costes necesarios para la venta;
- Para promociones en curso, el precio estimado de venta correspondiente, menos los costes estimados para finalizar las obras y los relacionados con su venta.

La corrección valorativa reconocida previamente se revierte contra resultados, si las circunstancias que causaron la rebaja del valor han dejado de existir o cuando existe una clara evidencia de un incremento del valor neto realizable como consecuencia de un cambio de las circunstancias económicas. La reversión de la corrección valorativa tiene como límite el importe menor entre el coste y el nuevo valor neto realizable de las existencias.

Las correcciones valorativas y reversiones por deterioro de valor de las existencias se reconocen contra los epígrafes "Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación".

e) Deterioro de valor de activos no financieros -

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

Las pérdidas por deterioro se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

El Consorcio evalúa en cada fecha de cierre, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido. Las pérdidas por deterioro del resto de activos sólo se revierten si se hubiese producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable del activo.

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

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

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

f) Impuestos sobre Beneficios -

El gasto por el impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula como la suma del impuesto corriente, que resulta de la aplicación del correspondiente tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio tras aplicar las bonificaciones y deducciones existentes, y de la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos contabilizados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto en aquellos casos en los que este impuesto está directamente relacionado con partidas directamente reflejadas en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto se reconoce, asimismo, en este epígrafe.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes son los importes estimados a pagar o a cobrar de la Administración Pública, conforme a los tipos impositivos en vigor a la fecha del balance, e incluyendo cualquier otro ajuste por impuestos correspondiente a ejercicios anteriores.

El impuesto sobre beneficios diferido se contabiliza siguiendo el método de registro de los pasivos, para todas las diferencias temporarias entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores en libros en las cuentas anuales.

El Consorcio reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias, y reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas no aplicadas, en la medida en que resulte probable que el Consorcio disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.

A la fecha de cierre de cada ejercicio, el Consorcio procede a evaluar los activos por impuesto diferido reconocidos y aquéllos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, el Consorcio procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente, siempre que resulte probable que el Consorcio disponga de ganancias fiscales que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se prevea recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido. Los ajustes de los valores de los activos y pasivos por impuesto diferido se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto en la medida en que los activos o pasivos por impuesto diferido afectados hubieran sido cargados o abonados directamente a patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto diferido están valorados sin tener en cuenta el efecto del descuento financiero.

El Consorcio tiene establecida una bonificación del 99% de la cuota del Impuesto sobre Sociedades.

g) Ingresos y Gastos -

Seguidamente, se resumen los criterios más significativos utilizados, en su caso, por el Consorcio, para el reconocimiento de sus ingresos y gastos:

Ingresos por venta de bienes y servicios:

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos.

El Consorcio evalúa si existen diferentes componentes en una transacción, con el objeto de aplicar los criterios de reconocimiento de ingresos a cada uno de ellos.

La venta de una parcela urbanizada comprende la venta del terreno y la urbanización del mismo. El Consorcio considera que estos componentes de terreno y urbanización no se separarán a los efectos del reconocimiento de ingresos, dadas las características de los proyectos en los cuales las obras de urbanización requieren varios años y su coste estimado puede variar significativamente en algunos casos y la dificultad para determinar el valor de venta de cada componente en el precio total acordado con el cliente.

Las operaciones de venta de las distintas parcelas que conforman la promoción o proyecto de urbanización, se reconocen como tales en el momento en que se han transferido los riesgos y beneficios significativos de la propiedad al comprador que generalmente coincide con la firma del contrato definitivo de compraventa, siempre que en ese momento se hayan cumplido todas las obligaciones significativas a ejecutar y se puedan estimar con fiabilidad los costes remanentes de finalización pendientes de realizar. En el caso que se haya firmado el contrato definitivo de compraventa, pero no se cumplan las demás condiciones necesarias para el reconocimiento de ingresos, se registrarán los derechos de cobro en la correspondiente cuenta de deudores y se abona a la cuenta de Anticipos recibidos por ventas dentro del epígrafe "Periodificaciones a largo plazo" o "Periodificaciones a corto plazo" del pasivo del Balance, de acuerdo con el plazo previsto para el reconocimiento de ingresos contables por ventas, según los criterios anteriormente citados.

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

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

Otros Ingresos y Gastos:

Se reconocen contablemente de acuerdo con el criterio de devengo.

h) Provisiones y contingencias -

Las provisiones se reconocen cuando el Consorcio tiene una obligación presente, ya sea legal, contractual, implícita o tácita, como resultado de un suceso pasado; es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros para cancelar tal obligación; y se puede realizar una estimación fiable del importe de la obligación.

Los importes reconocidos en el Balance corresponden a la mejor estimación a la fecha de cierre de los desembolsos necesarios para cancelar la obligación presente, una vez considerados los riesgos e incertidumbres relacionados con la provisión y, cuando resulte significativo, el efecto financiero producido por el descuento, siempre que se pueda determinar con fiabilidad los desembolsos que se van a efectuar en cada período. El tipo de descuento se determina antes de impuestos, considerando el valor temporal del dinero, así como los riesgos específicos que no han sido considerados en los flujos futuros relacionados con la provisión.