

**CUENTAS ANUALES**

**EJERCICIO 2016**

**CONSORCIO PARA LA GESTIÓN  
DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE  
VILLALONQUÉJAR III Y IV**



# MEMORIA 2016

**(Consortio para la Gestión del P.I. de Villalonguejar III y IV)**

## MEMORIA ABREVIADA EJERCICIO 2016

## ÍNDICE

<b>1. Actividad de la empresa .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Bases de presentación de las cuentas anuales.....</b>	<b>3</b>
2.1. Imagen fiel.....	3
2.2. Principios contables no obligatorios aplicados. ....	4
2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.....	4
2.4. Comparación de la información. ....	6
2.5. Elementos recogidos en varias partidas.....	7
2.6. Cambios en criterios contables.....	7
2.7. Corrección de errores.....	7
2.8. Importancia relativa.....	7
<b>3. Aplicación de resultados.....</b>	<b>7</b>
<b>4. Normas de registro y valoración.....</b>	<b>8</b>
4.1. Instrumentos financieros.....	8
4.2. Existencias.....	12
4.3. Impuestos sobre beneficios.....	13
4.4. Ingresos y gastos.....	14
4.5. Provisiones y contingencias.....	14
4.6. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.....	15
<b>5. Activos financieros .....</b>	<b>16</b>
<b>6. Pasivos financieros.....</b>	<b>17</b>
<b>7. Fondos propios.....</b>	<b>18</b>
<b>8. Situación fiscal.....</b>	<b>18</b>
<b>9. operaciones con partes vinculadas, administradores y personal de alta dirección.....</b>	<b>19</b>
9.1. Operaciones vinculadas.....	19
9.2. Retribución de administradores y personal de alta dirección .....	19
9.3. Participación de los administradores en el capital de otras sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad .....	19
<b>10. otra información.....</b>	<b>19</b>
10.1. Personal Empleado .....	19
10.2. Acuerdos con trascendencia patrimonial que no recoge el balance y de los que no existe información en otra nota de la memoria. ....	20
10.3. Litigios.....	20
<b>11. Estados Financieros.....</b>	<b>23</b>
11.1 Balance de Situación.....	23
11.2 Pérdidas y Ganancias .....	24

## 1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

---

**CONSORCIO PARA LA GESTION DEL POLIGONO INDUSTRIAL DE VILLALONQUEJAR III** fue constituida por tiempo indefinido el día 27 de noviembre de 1997 ante el notario D. José María Gómez Oliveros Sánchez de Rivera. Su domicilio social se encuentra en BURGOS, PZ. DE LA LIBERTAD, S/N.

Posteriormente mediante escritura pública otorgada ante D. Juan Manuel de Palacios Gil de Antuñano se realizó una modificación de estatutos, la denominación actual de la entidad es **CONSORCIO PARA LA GESTION DEL POLIGONO INDUSTRIAL DE VILLALONQUEJAR III y IV.**

Dentro de sus fines generales de interés público y social el consorcio tendrá por objeto:

- La gestión de los terrenos delimitados para llevar a cabo la ampliación del Polígono Industrial de Villalondejar, incluso en su caso como beneficiario de las expropiaciones realizadas por el Ayuntamiento de Burgos o como cesionario por cualquier otro título.
- La urbanización de todos los terrenos adquiridos conforme a la letra anterior, en orden a facilitar la ejecución del planeamiento y a garantizar que su destino resulte acorde al uso de interés social previsto en dicho planeamiento.
- La prestación de cuantos servicios, estudios, asesoramiento y asistencia técnica fuesen precisos para el cumplimiento de los fines perseguidos por la creación de suelo industrial.

La actividad actual de la empresa coincide con su objeto social.

El ejercicio social coincide con el año natural.

La moneda funcional con la que opera es el euro.

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

---

### 2.1. Imagen fiel.

#### 2.1.a) Declaración explícita.

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2016 adjuntas han sido formuladas por los miembros del Consejo Rector a partir de los registros contables del Consorcio a 31 de diciembre de 2016 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y el resto

de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Consorcio.

#### 2.1.b) Inaplicación de disposiciones legales en materia contable.

El Consorcio, para mostrar la imagen fiel de su patrimonio, situación financiera y de los resultados obtenidos no ha dejado de aplicar ninguna disposición legal en materia contable.

#### 2.1.c) Informaciones complementarias para mostrar la imagen fiel.

Se considera que la aplicación de las disposiciones legales en materia contable que resultan de aplicación al Consorcio son suficientes para mostrar la imagen fiel de su patrimonio, situación financiera y de sus resultados, por lo que no resulta preciso facilitar información complementaria en la memoria para alcanzar la imagen fiel pretendida.

#### 2.1.d) Otras declaraciones relativas a la formulación de las cuentas anuales.

Estas cuentas anuales se han obtenido a partir de los registros contables del Consorcio en los Libros Diario y Mayor, practicados en soporte informático.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo Rector del Consorcio, se someterán a la aprobación del Consorcio, estimándose que serán aprobadas por dicho órgano social sin ninguna modificación.

### **2.2. Principios contables no obligatorios aplicados.**

No se han aplicado principios contables de carácter alternativo a los legalmente impuestos y generalmente aceptados.

### **2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.**

#### 2.3.a) Cambios significativos en las estimaciones contables.

Durante el ejercicio se han tomado en consideración cambios en las estimaciones contables cuyo efecto pueda considerarse significativo sobre las cuentas anuales del ejercicio o que puedan afectar significativamente a las cuentas anuales de ejercicios futuros.

### 2.3.b) Incertidumbre sobre la vigencia del principio de empresa en funcionamiento.

Como consecuencia de las pérdidas del presente ejercicio, el Consorcio presenta un patrimonio neto negativo. Esto sería causa de disolución según el art. 363 de la Ley de Sociedades de Capital. No obstante, esto no es aplicable, a tenor de lo dispuesto en los artículos 3, 16 y 17 de los Estatutos del Consorcio que se redactan a continuación:

Art. 3: “En tanto no concurra alguna de las causas de extinción o disolución previstas en estos Estatutos, la duración del Consorcio será indefinida.”.

Art. 16: “El Consorcio se disolverá y extinguirá por alguna de las siguientes causas:

- a) Por decisión del Ayuntamiento de Burgos debidamente notificada a la Caja de Ahorros Municipal de Burgos”.
- b) Por el mutuo acuerdo de los entes consorciados.
- c) Por imposibilidad legal o material de realizar el objetivo.
- d) Por el cumplimiento y finalización de su objetivo.

Art. 17: “Al disolverse el Consorcio, el Ayuntamiento de Burgos le sucederá universalmente, con la previsión expresa de que si existiera remanente final el Ayuntamiento lo reintegrara al Patrimonio Municipal del Suelo”.

Los partícipes del Consorcio entienden que a fecha de formulación de estas cuentas anuales, no existen causas de disolución.

Consecuentemente con lo anterior, el Consorcio formula sus cuentas anuales tomando como referencia operativa el principio contable de empresa en funcionamiento.

Con fecha 12/05/2015 se realizó un convenio entre el Ayuntamiento de Burgos y el “Consortio para la Gestión del Polígono III Y IV”, para instrumentar las actuaciones del consorcio a corto plazo, dentro del cual, incluía en la estipulación tercera letra f.

f. El Consorcio se compromete a proseguir su actividad estatutaria siempre que se alcancen, en los plazos y con los criterios objetivos que se definen a continuación, los dos "hitos" o resultados siguientes:

1. El valor de los activos debe ser superior al importe de la deuda viva del Consorcio en el día 30 de junio de 2016.

*Ratio Valor de los activos\*/Deuda viva\*\* > 1.*

\* *Valor de los activos inmobiliarios recogidos en las cuentas del Balance del Consorcio'*, será el obtenido de las tasaciones independientes efectuadas por entidades tasadoras de reconocido prestigio, elegidas de mutuo acuerdo entre las entidades financiadoras y el Consorcio. Para el resto de los activos, es decir los no inmobiliarios, se utilizarán los valores que figuren en las cuentas auditadas o en las últimas cuentas disponibles.

\*\* *Deuda viva*: Saldo vivo pendiente de pago de las operaciones novadas en la reestructuración de la deuda, a 30 de junio de 2016, calculado por las entidades financiadoras.

2. El volumen de ingresos del Consorcio debe ser suficientes para atender el coste financiero del servicio de la deuda en cada ejercicio.\*\*\*

Los ingresos generados por el Consorcio, durante este periodo, por la venta directa de activos y otras fuentes de ingresos, en las proporciones establecidas para el pago de la deuda existente debe ser suficiente para pagar los intereses de las operaciones novadas en la reestructuración de la deuda.

A fecha de formulación de las Cuentas Anuales no se han cumplido los dos "hitos" anteriores, estando el Consorcio en situación de disolución.

No obstante el Consorcio con fecha XX/XX/XXXX ha llegado a un acuerdo con las entidades financieras acreedoras para poder continuar con su objeto social de acuerdo al siguiente plan de financiación:

El fondo de maniobra del Consorcio es negativo y asciende a 4.260.764 euros.

**RELLENAR EN SU CASO**

#### **2.4. Comparación de la información.**

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 2016, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2016 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2015.

El Consorcio no está obligado a auditar las cuentas anuales de los ejercicios 2016 y 2015. Ambos se encuentran auditados.

**2.5. Elementos recogidos en varias partidas.**

No existen elementos patrimoniales ubicados en varias partidas del balance, con la excepción, en su caso, de las obligaciones en que, por razón de su vencimiento, haya que distinguir entre corto y largo plazo.

**2.6. Cambios en criterios contables.**

En la formulación de las cuentas anuales del ejercicio se han utilizado los criterios contables establecidos en el NPGC.

**2.7. Corrección de errores.**

En la formulación de las cuentas anuales del ejercicio no se han corregido errores que, por su importancia, exijan ajustes en las cuentas anuales de ejercicios anteriores.

**2.8. Importancia relativa**

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, El Consorcio, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2016.

**3. APLICACIÓN DE RESULTADOS**

La propuesta de aplicación del resultado es la siguiente:

Base de reparto	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	-24.137.100,90	-3.282.872,64
Remanente		
Reservas voluntarias		
Otras reservas de libre disposición		
<b>Total</b>	<b>-24.137.100,90</b>	<b>-3.282.872,64</b>

Aplicación	Ejercicio 2015	Ejercicio 2015
A reserva legal		
A reserva por fondo de comercio		
A reservas especiales		
A reservas voluntarias		
A dividendos		
A Pérdidas	-24.137.100,90	-3.282.872,64
A otros (identificar)		
<b>Total</b>	<b>-24.137.100,90</b>	<b>-3.282.872,64</b>

## 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

---

### 4.1. Instrumentos financieros.

El Consorcio tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Se consideran, por tanto instrumentos financieros, los siguientes. La presente norma resulta de aplicación a los siguientes:

#### a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;
- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;
- Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo, y
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

#### b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;
- Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
- Deudas con características especiales, y

- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.
- c) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas.

#### 4.1.1. Inversiones financieras a largo y corto plazo

- Préstamos y cuentas por cobrar: se registran a su coste amortizado, correspondiendo al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar. El Consorcio registra las correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.
- Inversiones mantenidas hasta su vencimiento: aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que el Consorcio tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento. Se contabilizan a su coste amortizado.
- Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados  
El Consorcio clasifica los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de su reconocimiento inicial sólo si:
  - con ello se elimina o reduce significativamente la no correlación contable entre activos y pasivos financieros o
  - el rendimiento de un grupo de activos financieros, pasivos financieros o de ambos, se gestiona y evalúa según el criterio de valor razonable, de acuerdo con la estrategia documentada de inversión o de gestión del riesgo del Consorcio.

También se clasifican en esta categoría los activos y pasivos financieros con derivados implícitos, que son tratados como instrumentos financieros híbridos, bien porque han sido designados como tales por el Consorcio o debido a que no se puede valorar el componente del derivado con fiabilidad en la fecha adquisición o en una fecha posterior. Los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta

de pérdidas y ganancias se valoran siguiendo los criterios establecidos para los activos y pasivos financieros mantenidos para negociar.

El Consorcio no reclasifica ningún activo o pasivo financiero de o a esta categoría mientras esté reconocido en el balance de situación, salvo cuando proceda calificar el activo como inversión en empresas del grupo, asociadas o multigrupo.

- Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo.
- Inversiones disponibles para la venta: son el resto de inversiones que no entran dentro de las cuatro categorías anteriores, viniendo a corresponder casi en su totalidad a inversiones financieras en capital, viniendo a corresponder casi a su totalidad a las inversiones financieras en capital, con una inversión inferior al 20%. Estas inversiones figuran en el balance de situación adjunto por su valor razonable cuando es posible determinarlo de forma fiable. En el caso de participaciones en sociedades no cotizadas, normalmente el valor de mercado no es posible determinarlo de manera fiable por lo que, cuando se da esta circunstancia, se valoran por su coste de adquisición o por un importe inferior si existe evidencia de su deterioro.
- Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para el Consorcio a su percepción.
- En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.
- El Consorcio da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.
- Cuando el activo financiero se da de baja la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier

importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

- Por el contrario, el Consorcio no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

#### 4.1.2. Pasivos financieros

- Los préstamos, obligaciones y similares se registran inicialmente por el importe recibido, neto de costes incurridos en la transacción. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes de transacción, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias según el criterio del devengo utilizando el método del interés efectivo. El importe devengado y no liquidado se añade al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.
- Las cuentas a pagar se registran inicialmente a su coste de mercado y posteriormente son valoradas al coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo.
- Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones, se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.
- El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.
- Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, el Consorcio calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.
- Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

#### 4.1.3. Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

- Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, se valoran inicialmente por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción.
- Al menos al cierre del ejercicio, el Consorcio procede a evaluar si ha existido deterioro de valor de las inversiones. Las correcciones valorativas por deterioro y en su caso la reversión, se llevan como gasto o ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- La corrección por deterioro se aplicará siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. Se entiende por valor recuperable, el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, calculados bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizados por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera que sean generados por la empresa participada. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se tomará en consideración el patrimonio neto de la Entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.
- Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

#### **4.2. Existencias.**

Se valoran al precio de adquisición o coste de producción. El precio de adquisición es el importe facturado por el proveedor, deducidos los descuentos y los intereses incorporados al nominal de los débitos más los gastos adicionales para que las existencias se encuentren ubicados para su venta: transportes, aranceles, seguros y otros atribuibles a la adquisición. En cuanto al coste de producción, las existencias se valoran añadiendo al coste de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables al

producto y la parte que razonablemente corresponde los costes indirectamente imputables a los productos.

- Los impuestos indirectos que gravan las existencias sólo se incorporan al precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.
- En cuanto a las existencias que necesitan un periodo superior al año para ser vendidas, se incorporan los gastos financieros en los términos previstos en la norma sobre inmovilizado material.
- Los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros de existencias se valoran por su coste.
- La valoración de los productos obsoletos, defectuosos o de lento movimiento se reduce a su posible valor de realización.
- Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Si dejan de existir las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias, el importe de la corrección es objeto de reversión reconociéndolo como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Detalle de existencias:

Cta.	Saldo 31/12/2015	Gastos Financieros Activados	Correcciones de Valor	Bajas por ventas	Saldo 31/12/2016
PARCELAS URBANAS VILLALONQUEJAR	70.465.366,63	-	-19.655.887,86	-	50.809.478,97
<b>TOTAL</b>	70.465.366,63	-	-19.655.887,86	-	50.809.478,97

En el presente ejercicio se han realizado tasaciones de las parcelas y se ha realizado el ajuste contable.

#### 4.3. Impuestos sobre beneficios.

- El Consorcio, en el presente ejercicio, está exento del pago del Impuesto de Sociedades según la normativa vigente.

#### 4.4. Ingresos y gastos.

- Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.
- No obstante, el Consorcio únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.
- 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 descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos. No obstante el Consorcio 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.
- Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.
- Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.

#### 4.5. Provisiones y contingencias.

- Las obligaciones existentes a la fecha del balance de situación surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para el Consorcio cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran en el balance de situación como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que el Consorcio tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.
- La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, no supone una minoración del importe de la deuda, sin perjuicio del reconocimiento en el activo del Consorcio del correspondiente derecho de cobro, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, registrándose dicho activo por un importe no superior de la obligación registrada contablemente.

#### 4.6. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

- En el supuesto de existir, las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.
- Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª del Plan General de Contabilidad. En este sentido:
  - a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.
  - b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª.
  - c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de elaboración de cuentas anuales 15ª.
- Se consideran partes vinculadas a el Consorcio, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto del Consorcio, o en su dominante, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave del Consorcio o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa. Asimismo tienen la

consideración de parte vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con el Consorcio, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, del Consorcio.

## 5. ACTIVOS FINANCIEROS

INCISO: (Los créditos y débitos que figuren en el subgrupo 47 con la Administración Pública NO se reflejarán en este apartado)

### a) Activos financieros no corrientes.

El Consorcio no tiene al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 ningún activo financiero no corriente.

### b) Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

El análisis del movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito es el siguiente:

	Clases de activos financieros					
	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros (1)		TOTAL	
	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo
Pérdida por deterioro al inicio del ejercicio 2015				717.223,29		717.223,29
(+) Corrección valorativa por deterioro						0,00
(-) Reversión del deterioro				-507.423,28		-507.423,28
(-) Salidas y reducciones				-209.800,01		-209.800,01
(+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc)						
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2015				0,00		0,00
(+) Corrección valorativa por deterioro						
(-) Reversión del deterioro						
(-) Salidas y reducciones						
(+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc)						
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2016				0,00		0,00

(1) Incluidas correcciones por deterioro originadas por el riesgo de crédito en los "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar"

## 6. PASIVOS FINANCIEROS.

INCISO: (Los créditos y débitos que figuren en el subgrupo 47 con la Administración Pública NO se reflejarán en este apartado)

### Clasificación por vencimientos

- Las clasificaciones por vencimiento de los pasivos financieros del Consorcio, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

	Vencimiento en años						TOTAL
	2017	2018	2019	2020	2021	Más de 5	
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>38.569.592,12</b>	<b>15.758.059,62</b>	<b>10.100.000,00</b>	<b>10.100.000,00</b>	<b>10.100.000,00</b>	<b>40.286.305,69</b>	<b>124.913.957,43</b>
Obligaciones y otros valores negociables							
Deudas con entidades de crédito	38.282.028,77	15.300.000,00	10.100.000,00	10.100.000,00	10.100.000,00	30.300.000,00	114.182.028,77
Acreeedores por arrendamiento financiero							
Derivados							
Otros pasivos financieros	287.563,35	458.059,62				9.986.305,69	10.731.928,66
<b>Deudas con emp.grupo y asociadas</b>							
<b>Acreeedores comerciales no corrientes</b>							
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>8.937.679,62</b>	<b>2.727.071,00</b>	<b>4.765.268,39</b>				<b>16.430.019,01</b>
Proveedores	6.805.167,35	2.727.071,00	4.765.268,39				14.297.506,74
Proveedores, empresas del grupo y asociadas							0,00
Acreeedores varios	124.699,80						124.699,80
Personal							
Anticipos de clientes	2.007.812,47						2.007.812,47
<b>Deuda con características especiales</b>							<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>47.507.271,74</b>	<b>18.485.130,62</b>	<b>14.865.268,39</b>	<b>10.100.000,00</b>	<b>10.100.000,00</b>	<b>40.286.305,69</b>	<b>141.343.976,44</b>

Durante el ejercicio se ha producido un impago del principal o intereses del préstamos del Consorcio con un valor en libros en la fecha del cierre del ejercicio de 22.916 miles de euros, no habiendo sido subsanado este impago antes de la fecha de formulación de las cuentas anuales.

Durante el ejercicio no se ha producido un incumplimiento contractual distinto del impago que otorgase al prestamista el derecho de reclamar el pago anticipado del préstamo.

Las deudas con garantía real son las siguientes: el Consorcio no ha prestado garantía real sobre sus activos.

## 7. FONDOS PROPIOS

Los Fondos Propios del Consorcio se nutren de los resultados acumulados en los ejercicios sociales, los entes consorciados no inyectan fondos en el Consorcio por la vía de capital ni en el momento de la constitución ni en momentos posteriores.

Los resultados obtenidos por venta se integran en la partida de remanente, el objetivo del Consorcio es conseguir el equilibrio económico financiero en el proyecto desarrollado.

## 8. SITUACIÓN FISCAL

### Saldos con administraciones públicas

La composición de los saldos con Administraciones Públicas es:

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
<u>Deudor</u>		
Hacienda Pública, deudor por IS		
Hacienda Pública, deudor por IVA	4.070,15	9.674,44
<u>Acreedor</u>		
Hacienda Pública, acreedora por IVA		
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	848,88	
Organismos de la Seguridad Social		
Ayuntamiento de Burgos	348.406,30	809.505,35

Los ejercicios abiertos a inspección comprenden los cuatro últimos ejercicios. Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales y, con independencia de que la legislación fiscal es susceptible a interpretaciones. El Consejo Rector estima que cualquier pasivo fiscal adicional que pudiera ponerse de manifiesto, como consecuencia de una eventual inspección, no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

### Impuestos sobre beneficios

El Consorcio está exento del pago del Impuesto de Sociedades, según el art.9 de la ley 27/2.014 del Impuesto sobre Sociedades.

## **9. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS, ADMINISTRADORES Y PERSONAL DE ALTA DIRECCIÓN**

---

### **9.1. Operaciones vinculadas**

La empresa ha llevado a cabo las siguientes operaciones con partes vinculadas:

#### OTRAS PARTES VINCULADAS

Caja de burgos: Comisión de Gestión: 0,00 euros (11.909,13 euros en 2.015). Saldo acreedor a cierre del ejercicio 312.406,49 euros. Saldo acreedor al final ejercicio anterior 312.406,49 euros.

Saldo acreedor Ayuntamiento de Burgos deudas tributarias: 348.406,30 euros (809.505,35 euros en 2.015)

Deudas pendientes de pago a 31/12/2016:

Deuda Fundación Bancaria Caja de Burgos:

A largo plazo: 458.059,62 euros. (745.622,97 euros en 2.015)

A corto plazo: 287.563,35 euros (262.816,18 euros en 2.015)

Depósito a largo plazo Ayuntamiento de Burgos: 9.986.305,69euros (5.239.595,79 euros en 2.015)

### **9.2. Retribución de administradores y personal de alta dirección**

Durante el curso del ejercicio el Consejo Rector no ha sido retribuido y no hay personal de alta dirección.

### **9.3. Participación de los administradores en el capital de otras sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad**

El Consorcio no se organiza bajo la forma jurídica de sociedad de capital con lo cual no le afecta este requerimiento de información.

## **10. OTRA INFORMACIÓN**

---

### **10.1. Personal Empleado.**

El Consorcio no tiene ningún empleado.

## **10.2 Acuerdos con trascendencia patrimonial que no recoge el balance y de los que no existe información en otra nota de la memoria.**

No existen acuerdos del Consorcio que no figuren en el balance o sobre los que no se haya informado en otras notas de la memoria cuya incidencia o impacto en la posición financiera de la empresa resulten significativos.

## **10.3 Litigios.**

### **I. FINCA REGISTRAL 59.108.**

#### **COMPRADORES: HERMANOS GARCÍA CALVO.**

1. Se resolvió mediante acuerdo transaccional, con tres (3) de los cuatro (4) hermanos García Calvo, el Convenio de venta de la FR 59.108 pactada con precio aplazado.

El cuarto hermano, D. José-Luis García Calvo, al que se le entregó su parte proporcional (25%) del importe anticipado, ha iniciado acciones judiciales en reclamación de sus derechos que no ha cuantificado ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León Sala de Burgos, en adelante, TSJ; concretamente: anuncio de interposición de Recurso Contencioso-Administrativo contra la desestimación por silencio administrativo de la solicitud de información formulada al CONSORCIO por D. José-Luis García Calvo el 14 de octubre de 2013.

Trámite judicial: el TSJ resolvió su “falta de competencia objetiva”, y designo como órgano competente el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo.

Se sigue ante el **Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº 2 de Burgos, Procedimiento Ordinario, Autos 27/2014.**

Formulada demanda por D. José-Luis García Calvo, el CONSORCIO ha formulado “Alegaciones Previas” en defensa de la falta de competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo, por entender que el orden competente es el civil.

Las “Alegaciones Previas” se resolvieron mediante Auto desestimatorio de 13 de julio de 2015.

Consecuentemente, se emplazó al CONSORCIO para que contestara la demanda; trámite procesal que cumplimentó en plazo.

Actualmente el procedimiento se encuentra en fase probatoria, Decreto de 20 de octubre de 2015; que, además, fijó la cuantía en indeterminada.

2. El pasivo contingente es imposible de cuantificar tratándose de un recurso contencioso-administrativo por desestimación por silencio administrativo de la solicitud de información formulada al CONSORCIO por D. José-Luis García Calvo el 14 de octubre de 2013.

## II. Procedimiento Ordinario 147/2010. Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº2 de Burgos.

**Demanda presentada por “SANTAOLALLA E HIJOS, S.A.” para solicitar la anulación del Acuerdo del Consejo Rector del Consorcio por la que se aprueba una reserva (promesa de venta) a favor de la mercantil “FACHADAS RIVENTI, S.L.” de la Parcela Nº 40 del Polígono Villalonquéjar III.**

1. El Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº 2 de Burgos dictó Sentencia el 1 de septiembre de 2014, estimando el recurso de “SANTAOLALLA E HIJOS, S.A.”

Se interpuso Recurso de Apelación que el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª, resolvió definitivamente el pleito mediante Sentencia de Apelación el 20 de enero de 2015, revocando la Sentencia de instancia y estimando el Recurso del CONSORCIO, inadmitió dicho recurso:

*“por incompetencia de Jurisdicción, entendiendo que la jurisdicción competente para enjuiciar el mismo es la encuadrada en el Orden Jurisdiccional Civil ante el que la parte demandante [“SANTAOLALLA E HIJOS, S.A.”] puede comparecer... .”*

Santaolalla formuló demanda de juicio ordinario en la Jurisdicción Civil, dando lugar al Procedimiento ordinario 156/2015, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia Nº5 de Burgos.

Tras el Auto nº 61 de 1 de marzo de 2016, dictado por la Audiencia Provincial, se volvió a celebrar Audiencia Previa y se señaló vista para celebrar el juicio.

Se unió, como parte demandante, “SANTAOLALLA AMBIENTAL, S.L.

Celebrada la vista del juicio se dictó Sentencia de 22 de noviembre de 2016 desestimando la demanda interpuesta por SANTAOLALLA E HIJOS S.A. y SANTAOLALLA AMBIENTAL S.A.

SANTAOLALLA E HIJOS S.A. y SANTAOLALLA AMBIENTAL S.A. han formulado recurso de apelación, mediante escrito de 9 de enero de 2017, que resolverá la Audiencia Provincial de Burgos.

2. El pasivo contingente es imposible de cuantificar tratándose de una reiteración del Recurso Contencioso-Administrativo formulado.

En el peor de los escenarios posibles, a efectos puramente especulativos, la Sentencia que habrá de recaer podría decretar la resolución de la compraventa de la Parcela Nº 40 del Polígono Villalonquejar III que el CONSORCIO transmitió a FACHADAS RIVENTI, S.L.

**III. Procedimiento Ordinario 321/2012, a D. JULIAN DE MORA GRANADOS GIL, D. NOE DE MORA GRANADOS GIL y D<sup>a</sup>. CARMEN DE MORA GRANADOS GIL la cantidad principal de 305.832,71 euros, por cobro indebido de justiprecio por la expropiación de dos parcelas que sobre las que no ostentan titularidad.**

La demanda progreso en segunda instancia, ante la Audiencia Provincial de Madrid.

Por Auto de 6 de octubre de 2016, se ha despachado ejecución, por la cantidad de 420.484,61 euros, más 126.145,38 euros presupuestados para intereses y costas.

**IV. Procedimiento ordinario 74/2014. TSJ CyL impugnación de la desestimación presunta por silencio administrativo de las 158 reclamaciones de responsabilidad patrimonial por dilación en la fijación del justiprecio en vía administrativa.**

Todos los procedimientos de los que se tiene sentencia, han progresado, habiéndose estimado las pretensiones del Consorcio.

En Burgos, a 31 de julio de 2017, queda formulada la Memoria, dando su conformidad mediante firma:

**FRANCISCO JAVIER LACALLE LACALLE**

Presidente del Consejo Rector del  
Consortio para la Gestión del Polígono  
Industrial de Villalonquejar III y IV.

**LUIS ALFONSO MANERO TORRES**

Secretario del Consejo Rector del  
Consortio para la Gestión del Polígono  
Industrial de Villalonquejar III y IV.

**11. ESTADOS FINANCIEROS.****11.1 Balance de Situación.**

<b>A CT I V O</b>	<b>EJERCICIO 2016</b>	<b>EJERCICIO 2015</b>
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>51.088.102,21</b>	<b>71.057.202,32</b>
II. Existencias	50.809.478,77	70.465.366,63
4. Productos terminados	50.809.478,77	70.465.366,63
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.070,15	9.674,44
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	4.070,15	9.674,44
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	274.553,29	582.161,25
1. Tesorería	274.553,29	582.161,25
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>51.088.102,21</b>	<b>71.057.202,32</b>

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>EJERCICIO 2016</b>	<b>EJERCICIO 2015</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>-90.605.129,41</b>	<b>-66.468.028,51</b>
A-1) Fondos propios	-90.605.129,41	-66.468.028,51
V. Resultados de ejercicios anteriores	-66.468.028,51	-63.185.155,87
1. Remanente	2.612.484,80	2.612.484,80
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)	-69.080.513,31	-65.797.640,67
VII. Resultado del ejercicio	-24.137.100,90	-3.282.872,64
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>86.344.365,31</b>	<b>97.185.218,76</b>
II. Deudas a largo plazo.	86.344.365,31	97.185.218,76
2. Deudas con entidades de crédito	75.900.000,00	91.200.000,00
5. Otros pasivos financieros	10.444.365,31	5.985.218,76
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>55.348.866,31</b>	<b>40.340.012,07</b>
III. Deudas a corto plazo	38.569.592,12	20.667.064,21
2. Deudas con entidades de crédito	38.282.028,77	20.404.248,03
5. Otros pasivos financieros	287.563,35	262.816,18
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	16.779.274,19	19.672.947,86
1. Proveedores	14.297.506,74	16.735.392,86
a) Proveedores a largo plazo	7.492.339,39	14.051.551,86
b) Proveedores a corto plazo	6.805.167,35	2.683.841,00
3. Acreedores varios	124.699,80	120.237,17
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	349.255,18	809.505,36
7. Anticipos de clientes	2.007.812,47	2.007.812,47
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>51.088.102,21</b>	<b>71.057.202,32</b>

FRANCISCO JAVIER LACALLE LACALLE

Presidente del Consejo Rector

LUIS ALFONSO MANERO TORRES

Secretario del Consejo Rector

**11.2 Pérdidas y Ganancias**CUENTA DE PERDIDAS y GANANCIAS  
CONSORCIO VILLALONQUEJAR III Y IV 2016

	EJERCICIO 2016	EJERCICIO 2015
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
1. Importe neto de la cifra de negocios		266.032,22
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	-19.655.887,86	-250.912,23
4. Aprovisionamientos		-16.977,64
5. Otros ingresos de explotación		
7. Otros gastos de explotación	-360.241,94	90.078,14
10. Excesos de provisiones		
13. Otros resultados	-0,55	-9,10
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN ( 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13 )</b>	<b>-20.016.130,35</b>	<b>88.211,39</b>
14. Ingresos financieros	323.559,90	29,79
b) Otros ingresos financieros	323.559,90	29,79
15. Gastos financieros	-4.444.530,45	-3.371.113,82
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19 )</b>	<b>-4.120.970,55</b>	<b>-3.371.084,03</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS ( A.1 + A.2 )</b>	<b>-24.137.100,90</b>	<b>-3.282.872,64</b>
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS ( A.3 + 20 )</b>	<b>-24.137.100,90</b>	<b>-3.282.872,64</b>
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO ( A.4 + 21 )</b>	<b>-24.137.100,90</b>	<b>-3.282.872,64</b>

FRANCISCO JAVIER LACALLE LACALLE

Presidente del Consejo Rector

LUIS ALFONSO MANERO TORRES

Secretario del Consejo Rector

**FRANCISCO JAVIER LACALLE LACALLE**

Presidente del Consejo Rector

**LUIS ALFONSO MANERO TORRES**

Secretario del Consejo Rector

En virtud de lo dispuesto en la reunión del Consejo Rector a 31 de julio de 2017 han quedado aprobada las cuentas del Consorcio para la Gestión del Polígono Industrial de Villalonquéjar III y IV correspondiente al ejercicio 2016.

En prueba de conformidad se suscribe el presente documento en Burgos, a treinta y uno de julio de dos mil diecisiete.

D. FRANCISCO JAVIER LACALLE LACALLE

D. SALVADOR DE FORONDA VAQUERO

D. ANGEL IBAÑEZ HERNANDO

Dña. CAROLINA BLASCO DELGADO

D. CRISTINO RUIZ DIEZ

Dña. CARMEN MARIA HERNANDO DE DOMINGO

D. RAUL BORJA SALINERO LACARTA

D. JOSE MARIA LEAL VILLALBA

D. RAFAEL BARBERO MARTIN

D. ANDRES CARRETÓN BUENO

D. MIGUEL MIGUEL MIGUEL

D. RAUL VEGAS DIAZ

D. FERNANDO BLANCO BLANCO