

11/05/2015

BORRADOR PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN (SIN IVA)	2015
COSTES	1.557.431,76
1.- SUELO OBTENCION EN METALICO	0,00
2.-COSTES DE URBANIZACION	0,00
<i>PROVISION PARA OBRAS NUEVAS O ACCESORIAS</i>	
2.1. - MOVIMIENTO DE TIERRAS	
2.2. - FIRMES Y PAVIMENTOS	
2.3. - RED DE SANEAMIENTOS	
2.4. - AGUA POTABLE E HIDRATANTES	
2.5. - RIEGO	
2.6. - ENERGIA ELECTRICA	
2.7. - ALUMBRADO PUBLICO	
2.8. - RED GAS NATURAL	
2.9. - RED TELEFONIA Y COMUNICACIONES	
2.10. - PARQUES, JARDINES Y MOBILIARIO	
2.11. - ESTRUCTURAS	
2.12. - SEGURIDAD Y SALUD	
2.13. - VIA SERVICIO, GLORIETA Y VALDELATAS	
2.14. - LIQUIDACIÓN FINAL DE OBRA	
3.-COSTES ASOCIADOS	0,00
3.1.- CANAL ISABEL II (ABASTECIMIENTO)	
3.2.- CANAL ISABEL II (SANEAMIENTO)	
3.3. - IBERDROLA LAT (OBRA ELECTRICA)	
3.4. - IBERDROLA LAT (DEVOLUCION CONVENIO)	
4.- GASTOS DE GESTION DE PROYECTO Y OBRA	0,00
4.1. - DIRECCION DE OBRA	
4.2. - ESTUDIOS Y PROYECTOS	
4.2.1. - PLAN SECTORIAL Y VARIOS	
4.2.2. - PLAN PARCIAL	
4.2.3. - PROYECTO EXPROPIACIÓN	
4.2.4. - PROYECTO URBANIZACIÓN	
4.2.5. - PROYECTO URBANIZ. COMPLEMENTARIO	
4.2.6. - PROYECTO REPARCELACIÓN	
4.2.6. - REDACCIÓN PROYECTO MODIFICADO	
4.3. - CONTROL DE CALIDAD	
4.4. - OTROS GASTOS DE GESTIÓN DE OBRA	0,00
5.- GESTION CONSORCIO	1.067.390,85
5.1. - GERENCIA Y OFICINA	82.186,64
5.2. - ASISTENCIA TECNICA	87.377,53
5.2.1. - CONTRATO INICIAL 2003	
5.2.2. - AMPLIACIÓN CONTRATO TTU	0,00
5.2.3. - INTERESE DEMORA TTU	87.377,53
5.3. - GASTOS GENERALES Y COMERCIALIZACION	200.488,51
5.4. - INTERESES DE DEMORA DE FCC	697.338,17
6.-COSTE VENTAS Y CESIONES	490.840,91
<i>PROVISION POR COSTES FISCALES</i>	
6.1.1.-Impuesto actividades económicas (0,18)	1.200,00
6.1.2.-I.B.I. (0,06)	77.400,00
6.1.3.-Plusvalías (0,6 euros)	412.068,91
6.1.4.-Tasas y licencias (3,5%)	172,00
6.1.5.-Monetarización cesion V.I.S.	
7.-PROCESO DE SIMULTANEIDAD	0,00
8.-REVISION DE PRECIOS	0,00
9.- FINANCIEROS	-800,00
10.- SEGURIDAD Y VIGILANCIA	
INGRESOS	55.238,08
1.- INGRESOS PREVISTOS	55.238,08
1.1.-Repercusión Costes de Urbanización (devol. Justiprecio)	
1.2 -Enajenación Suelo Industrial (5-E-1 y 7-1)	
1.3 -Canon derecho superficie (5-E y parte de 14-B)	55.238,08
1.4 -Otros ingresos (repercusión seguridad)	
INGRESOS-GASTOS	-1.502.193,68

VALDELACASA

Consortio Urbanístico
ALCOBENDAS

ACTA DE LA REUNIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONSORCIO URBANÍSTICO "VALDELACASA", CELEBRADA EL DÍA 14 DE MAYO DE 2015 EN LA VICECONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (C/ ALCALÁ, 16 - 3ª PLANTA, DE MADRID).

En Madrid, en el lugar arriba indicado y siendo las nueve horas y treinta minutos del día también expresado, se reúne el Consejo de Administración del citado Consorcio, de conformidad con la convocatoria cursada en su día por el Secretario del Consejo, D. Rafael Reñones Navarro.

Asisten al citado Consejo D. Enrique Ruiz Escudero, Viceconsejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, en quien delega su voto D. Mariano González Sáez, Director General de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, por no poder asistir; D. José Antonio Martínez Páramo, Director General del Suelo de la Comunidad de Madrid; D. Francisco Labayen Latorre, Consejero Delegado de Nuevo Arpegio; D. Ignacio García de Vinuesa, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alcobendas; D. Ramón Cubián Martínez, Concejal del Área de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Alcobendas; Dña. M^a Concepción Villalón Blesa, Concejala del Área de Administración Municipal del Ayuntamiento de Alcobendas y Dña. M^a Elisabetta Bracco Estrada, Concejala de Desarrollo Económico, Fomento del Empleo y Comercio del Ayuntamiento de Alcobendas. Asisten también D. Antonio J. Amézaga de Vega, Director-Gerente del Consorcio y el Sr. Reñones Navarro, en la condición antedicha.

Cursada, como antes se indicó, la oportuna convocatoria, el orden del día de la sesión es el siguiente:

ORDEN DEL DÍA


- 1.- **Lectura, y aprobación si procede, del Acta de la sesión anterior de 26 de junio de 2014.**
- 2.- **Formulación y aprobación de las Cuentas Anuales del ejercicio 2014.**
- 3.- **Dar cuenta del cierre contable al 30 de abril de 2015.**
- 4.- **Aprobación del Presupuesto de 2015.**
- 5.- **Adjudicación del contrato de auditoría para los ejercicios 2015 y 2016.**
- 6.- **Informe de gestión y situación global del Consorcio.**
- 7.- **Solicitud de una aportación económica a la tesorería del Consorcio de la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Alcobendas.**
- 8.- **Acuerdo transaccional entre el Consorcio Urbanístico Valdelacasa y la mercantil FCC Construcción, S.A.**
- 9.- **Reconocimiento de indemnización a Rafael Reñones Navarro.**
- 10.- **Ruegos y preguntas**

1.- Lectura, y aprobación si procede, del Acta de la sesión anterior de 26 de junio de 2014.

Leída el acta y sin más discusión se aprueba la misma, correspondiente a la anterior sesión.

2.- Formulación y aprobación de las Cuentas Anuales del ejercicio 2014.

Toma la palabra el Sr. Amézaga, informando a los presentes de la situación financiera del Consorcio, a partir del informe de auditoría formulado por la empresa Morison AC, S.L.P. y que figura en el dossier de la sesión. De dicho informe refiere el Sr. Gerente que las cuentas anuales presentadas expresan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la entidad a 31 de diciembre de 2014, destacando que, durante ese ejercicio 2014, apenas ha habido movimientos contables respecto del anterior ejercicio de 2013, suponiendo un aspecto relevante el acuerdo adoptado el 26 de junio de 2014 sobre el inicio del proceso de liquidación consorcial, que marca a partir del mes siguiente una reducción del gasto corriente al cancelarse la mayor parte de los contratos con proveedores, profesionales y personal.



Realiza a continuación el Sr. Amézaga un repaso de las distintas partidas, a partir del balance normalizado del ejercicio: el activo corriente y no corriente de la entidad que recoge un valor contable de las parcelas propiedad del Consorcio de 10.008.115,80 € (con un valor unitario de suelo 246 €/m²s), su patrimonio neto y el pasivo, corriente y no corriente que recoge las principales deudas, como la correspondiente con la Dirección General del Suelo, por la monetización de las VIS por 2.924.724,00 €, con la constructora FCC por 1.942.601,83 € y la ingeniería TTU por 163.302,56 €, comparando siempre la información con los resultados del ejercicio anterior. Se centra a continuación en la cuenta de explotación y sus distintos capítulos, con un resultado provisional del ejercicio, en valores negativos, de 205.852,41 € como resultado a no haberse realizado la venta de ninguna de las parcelas; exposición que remata con el informe de gestión en sí, a partir de todo lo cual y consideradas las explicaciones ofrecidas, el Consejo aprueba las cuentas correspondientes al ejercicio 2014.

3.- Dar cuenta del cierre contable al 30 de abril de 2015.


En relación con este punto del orden del día, el Sr. Amézaga da cuenta sucintamente del balance normalizado y la cuenta de explotación a esa fecha de cierre, destacando la mínima diferencia que ambos presentan respecto de los resultados expuestos en el ejercicio 2014; resultado a 30 de abril de 2015 que arroja un saldo negativo de 48.716,02 €, producto de la situación financiera expuesta por el Sr. Amézaga en el punto anterior de la sesión.

Dadas las explicaciones que se refieren, los reunidos toman cumplida razón del cierre contable de esta Corporación a 30 de abril de 2015.

4.- Aprobación del presupuesto de 2015.

Toma la palabra en este punto el Sr. Amézaga, avanzando a los presentes la previsión de ingresos y gastos para este ejercicio. En concreto, se centra en el capítulo 5 del documento elaborado, relativo a los costes e ingresos que se generan en este año (sin IVA) presupuestados en la gestión del Consorcio, destacando dentro del mismo el apartado relativo a los intereses de demora de la deuda con la ingeniería TTU por 87.377,53 € y con la constructora FCC, por un importe de 697.338,17 €.

A continuación, refiere el Sr. Gerente la partida de gasto correspondiente a las cargas fiscales y, en particular, el importe previsto por razón del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos, una vez se produzca el acuerdo de reparto y la transmisión de las tres parcelas del Consorcio a los dos entes consorciados -412.068,91 €-; exposición que se cierra con el detalle de la única partida de ingresos -posible cobro de un canon por la constitución de un derecho de superficie sobre la parcela 5-E y parte de la 14-B-; arrojando una cifra final en valores negativos de 1.502.193,68 €.



Como sabe poner en valor el Sr. Amézaga, y confirma el Sr. Cubián al tomar ahora la palabra, la razón de ese saldo presupuestario negativo se debe a esos dos conceptos de liquidación -deuda con FCC y plusvalías fiscales- que no se ven compensados con una previsión de ingresos por la venta de parcelas. Para realizar esto último, el mismo Sr. Cubián expone a los reunidos que sí existe la posibilidad de encontrar promotores inmobiliarios interesados en la adquisición de las parcelas del Consorcio, para facilitar lo cual desde el Ayuntamiento se está trabajando en una revisión de la normativa urbanística aplicable en el sector Valdelacasa, de cara a permitir una mayor flexibilización en los usos permitidos en las fincas del ámbito o el posible ajuste en la dotación mínima de aparcamientos, actualmente muy alta -1 plaza por cada 50 m² edificables en el uso industrial y 1 plaza por cada 35 m² edificables en el uso terciario-.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, el Consejo aprueba el presupuesto para el ejercicio 2015.

5.- Adjudicación del contrato de auditoría para los ejercicios 2015 y 2016.

A partir de la información incorporada en este punto al dossier de la sesión, el Sr. Amézaga expone que una vez finalizado el contrato para auditar las cuentas del Consorcio, procede una nueva contratación por dos años -ejercicios 2015 y 2016-, si bien esa nueva contratación quedará condicionada, para la auditoría de las cuentas del ejercicio 2016, a la fecha de la liquidación definitiva de la entidad.

Se solicitó al respecto ofertas a las empresas ESFERA 4 AUDITORES, FONRÉS, SALAS Y ASOCIADOS Y MORISON AUDITORES, por los importes para cada ejercicio que figuran en el dossier. A la vista de las mismas, se ha considerado la más ventajosa la presentada por MORISON AUDITORES, a lo que deber añadirse que ha sido esta empresa la encargada siempre de realizar las auditorías del Consorcio.

Considerado lo anterior, el Consejo acuerda adjudicar a MORISON AUDITORES el contrato de auditoría de las cuentas consorciales, a razón de 2.500 € para el ejercicio 2015 y de 2.600 € para el ejercicio 2016; cantidades a las que deberá añadirse el IVA al tipo aplicable, más tasas y sellos de ICAC.

6.- Informe de gestión y situación global del Consorcio.

Toma de nuevo la palabra el Sr. Amézaga, siguiendo en la exposición de este punto el orden con que figura este informe en el dossier de la sesión. Y así, tras recordar a los asistentes los antecedentes históricos de constitución del Consorcio, se centra en los costes que la actuación urbanizadora del sector Valdelacasa supuso para los propietarios iniciales de suelo, incluyendo a esta entidad y al Ayuntamiento de Alcobendas. Precisamente, recuerda el Sr. Amézaga, fue como consecuencia de la finalización de las obras y el transcurso de su plazo de garantía cuando surgió la deuda con FCC a que antes se aludió y que volverá a tratarse en el siguiente punto de este orden del día.

Continúa con su repaso el Sr. Gerente con el detalle de las parcelas vendidas hasta la fecha y el perfil de las empresas adquirentes de esos terrenos; proceso de venta que, retomado en el año 2012, no ha vuelto a tener resultados positivos para el consorcio, al no haberse logrado la enajenación de ninguna de las tres parcelas que todavía conserva esta Corporación, la 5-E, de uso industrial y las parcelas de uso terciario 12-A y 14-B.

Se fija después el Sr. Amézaga en la previsión del balance de liquidación a 31 de diciembre de 2015 y que arroja un saldo negativo neto de 11.039.925 €. Los conceptos que determinan ese flujo negativo son los ya referidos a lo largo de esta sesión y que los reunidos conocen de pasados consejos: deuda con FCC, monetización de las VIS, devolución de cuotas a propietarios, deuda contraída con la empresa TTU, plusvalía municipal y gastos de liquidación del propio Consorcio; créditos contra esta entidad de abono inaplazable alguno de ellos, lo que justificará la solicitud de aportación de fondos que luego se abordará.

A partir del presupuesto global de explotación que incluye la previsión de todos los gastos desde origen hasta la liquidación final del Consorcio el 31/12/15, el Sr. Amézaga ofrece a los reunidos los extremos más relevantes del Plan de Viabilidad de la institución a 31 de diciembre de 2015, refiriendo hasta esa fecha los pagos a los que habrá de

hacerse frente y la valoración de los activos inmobiliarios del Consorcio tras la última tasación realizada en el año 2014, con los gastos asociados a estos últimos, especialmente los costes fiscales que se devengarán cuando se realice la transmisión de aquellos terrenos, así como el IVA. Cierra su intervención en este punto el Sr. Amézaga con un repaso somero de los procesos contenciosos todavía hoy abiertos en los que el Consorcio es parte, como las reclamaciones presentadas por las mercantiles GRUJERMA y FCC.

Es al tratar a continuación el balance de liquidación y sus partidas y la necesidad de continuar con el proceso de disolución de la entidad cuando se abre un turno de debate entre los representantes de las dos administraciones consorciadas. El Sr. Martínez Páramo apunta que, a su juicio, el proceso de liquidación no ha podido proseguir ante la falta de consignación en los presupuestos del Ayuntamiento de Alcobendas de la partida correspondiente para hacer frente a las deudas del Consorcio, a lo que tanto el Sr. Cubián como el Sr. García de Vinuesa responden que ha sido precisamente a causa del desajuste derivado de no haber percibido aún su Corporación los fondos del programa regional PRISMA por lo que el Ayuntamiento no ha contado con la financiación precisa para asumir su parte en aquellas deudas.

Ante ello, los reunidos plantean una serie de alternativas de reparto de los beneficios y las cargas de la entidad, conviniendo todos ellos que el proceso de liquidación recibiría el impulso que requiere, si el IVA a liquidar por la entrega de las parcelas del Consorcio lo asumiese el Ayuntamiento, consiguiendo de la administración tributaria el aplazamiento de su pago.

Se cierra este turno de intervenciones con la propuesta del Sr. García de Vinuesa para que se evacue una consulta a la Agencia Estatal Tributaria sobre ese pago del IVA y la posible subrogación del Ayuntamiento en su abono, lo que implicaría el equilibrio económico necesario para cerrar entre ambas administraciones, la distribución de activos y deudas.

7.- Solicitud de una aportación económica a la tesorería del Consorcio de la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Alcobendas.

De nuevo toma la palabra el Sr. Gerente, retomando en este punto el relato ya hecho anteriormente a propósito de los problemas de tesorería de este Consorcio y la existencia de una serie de compromisos económicos a los que hacer frente ya de manera inaplazable al haberse recibido el pasado 7 de mayo del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 18 de Madrid, sentencia firme de la demanda presentada por FCC. Concretamente, esos compromisos, incluida una aproximación de los intereses de demora y gastos jurídicos son los siguientes: deuda con la constructora FCC, por un total de 2.512.654,35 €; reclamación de la empresa TTU, por 181.302,56 € y

reclamación de la mercantil GRUJERMA, con unos gastos jurídicos de 3.000 €. En el caso de FCC y dado que se prevé la firma de un acuerdo de pago aplazado, esa deuda inmediata lo sería por un importe de 300.000 € más una previsión de 25.000 € por gastos jurídicos, lo que supondría que el monto total de esos compromisos urgentes ascendería a 509.302,56 €.

Ante ello, concluye el Sr. Amézaga, se solicita del Consejo que apruebe la solicitud a los dos entes consorciados de una aportación económica de 510.000 €, a razón de 255.000 € cada administración, para hacer frente del pago de las deudas más urgentes relacionadas anteriormente. El Consejo, por unanimidad de los vocales, aprueba dicha solicitud, instando de los responsables políticos allí reunidos la libranza de esos fondos a la mayor brevedad posible.

8.- Acuerdo transaccional entre el Consorcio y la mercantil FCC CONSTRUCCIÓN, S.A.

Como ya adelantó el Sr. Gerente al tratar alguno de los puntos de la sesión, la sociedad FCC reclamó judicialmente el pago de la cantidad a que ascienden las retenciones del 5% practicadas en su momento en las certificaciones de la obra de urbanización; pleito en el que, finalmente, esta corporación se ha allanado, debiendo por ello hacer frente del pago de aquella que, con el principal y sus intereses, supone un monto total de 2.515.654,35 €, ajustándose en la última cuota los intereses del aplazamiento.

Para hacer frente a su pago, se propone ante el Consejo la aprobación de un convenio transaccional para el abono fraccionado y aplazado de esa deuda, hasta el año 2017, según el desglose que figura en la documentación de este Consejo. Explicados esos pormenores por el Sr. Amézaga, el Consejo aprueba su texto, facultando al Sr. Gerente para su firma en nombre del Consorcio.

9.- Reconocimiento de indemnización a Rafael Reñones Navarro.

Se somete al consejo la propuesta de indemnización a D. Rafael Reñones Navarro por las labores de asistencia a la preparación de los asuntos de este Consejo, una vez concluida la relación profesional que le unía a esta corporación desde el pasado mes de julio de 2014; propuesta de indemnización por un importe de 500 €.

El Consejo aprueba ese abono al Sr. Reñones por el concepto indicado.

10.- Ruegos y preguntas.

Finalmente, los reunidos desean hacer constar su voluntad de que el proceso de liquidación a esta institución continúe su curso y ello al margen del resultado de las próximas elecciones municipales y autonómicas, con el deseo que los representantes de ambas entidades en el seno del Consejo sepan encontrar una alternativa de reparto de beneficios y cargas, beneficiosa para ambas corporaciones.

Redactada a continuación por el Sr. Reñones la presente acta, se procede a su lectura, quedando aprobada por unanimidad de los presentes.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión, siendo las once horas y veinticinco minutos del día arriba indicado.

El Presidente del Consejo



Fdo.: Enrique Ruiz Escudero

Secretario del Consorcio



VALDELACASA
Consorcio Urbanístico
RECONSTRUCCIÓN

Fdo.: Rafael Reñones Navarro