

**MARTINSA-FADESA, S.A. (Sociedad en Liquidación)
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas Anuales consolidadas e Informe de Gestión consolidado
correspondientes al
ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

ÍNDICE

Núm. Pág.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO	2
CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA	3
ESTADO DE RESULTADOS GLOBALES CONSOLIDADO	4
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	5
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO	6
MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO	
1.- INFORMACIÓN CORPORATIVA	1
2.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.....	9
3.- PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN	25
4.-DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO	26
5.- SEGMENTOS DE EXPLOTACIÓN	26
6.- INMOVILIZADO MATERIAL	28
7.- INVERSIONES INMOBILIARIAS	29
8.- ACTIVOS INTANGIBLES.....	30
9 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS	32
10. - VALORACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	39
11.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS Y POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.....	39
12.- INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN.....	41
13.- EXISTENCIAS	42
14.- CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS	43
15. - GESTIÓN DE CAPITAL	46
16.- INGRESOS A DISTRIBUIR.....	46
17.- PROVISIONES	46
18.- COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS	48
19.- IMPUESTOS.....	50
20.- INGRESOS Y GASTOS	52
21.- PARTES VINCULADAS.....	55
22.- RETRIBUCIÓN DE AUDITORES.....	57
23.- HECHOS POSTERIORES	58

Informe de gestión consolidado

MARTINSA-FADESA, S.A. (SOCIEDAD EN LIQUIDACIÓN) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2019

(Cifras en miles de euros)

ACTIVO		31/12/2019	31/12/2018
Inmovilizado material	Nota 6	5.291	5.377
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	10.609	11.154
Activos intangibles	Nota 8	1	2
Activos financieros no corrientes	Nota 9	4.715	4.931
Inversiones contabilizadas por el método de participación	Nota 12	126.253	126.245
Activos por impuestos diferidos	Nota 19	1.348	637
ACTIVOS NO CORRIENTES		148.217	148.346
Existencias	Nota 13	782.542	1.030.202
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 9	2.201	5.916
Otros activos financieros corrientes	Nota 9	2.331	9.137
Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes		13	428
Administraciones Públicas deudoras por impuestos corrientes	Nota 19	627	4.531
Otros activos corrientes	Nota 9	6.611	15.160
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	Nota 9	81.464	94.113
ACTIVOS CORRIENTES		875.788	1.159.487
TOTAL ACTIVO		1.024.005	1.307.833
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
Patrimonio neto de accionistas de la sociedad dominante		(6.264.246)	(6.171.382)
Patrimonio neto de accionistas minoritarios		11.102	11.990
PATRIMONIO NETO	Nota 14	(6.253.144)	(6.159.393)
Ingresos a distribuir	Nota 16	--	--
Pasivos por impuestos diferidos	Nota 19	1	4.541
Provisiones para riesgos y gastos	Nota 17	34.035	72.961
Otros pasivos no corrientes	Nota 9	1.577	1.457
PASIVOS NO CORRIENTES		35.614	78.959
Deudas con acreedores financieros	Nota 9	6.330.321	6.311.922
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 9	132.399	154.773
Provisiones	Nota 17	10.427	12.646
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes		--	--
Administraciones Públicas acreedoras	Nota 19	78.150	180.139
Otros pasivos corrientes	Nota 9	690.240	728.787
PASIVOS CORRIENTES		7.241.536	7.388.267
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.024.005	1.307.833

Las notas 1 a 23 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2019.

MARTINSA-FADESA, S.A. (SOCIEDAD EN LIQUIDACIÓN) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019
(Cifras en miles de euros)

		2019	2018
ACTIVIDADES CONTINUADAS			
Venta de bienes		47.142	73.640
Ingresos de arrendamientos		267	200
Prestación de servicios y otros		--	--
Ingresos	<i>Nota 5</i>	47.409	73.840
Coste de venta	<i>Nota 5</i>	(176.673)	(87.463)
Margen bruto		(129.265)	(13.623)
Otros gastos de explotación	<i>Nota 20</i>	(10.350)	(12.204)
Otros resultados excepcionales	<i>Nota 20</i>	--	--
Otros ingresos de explotación		41.641	2.827
RESULTADO OPERATIVO ANTES DE AMORTIZACIONES Y PROVISIONES		(97.973)	(22.999)
Dotación amortización inmovilizado	<i>Nota 6 y 8</i>	(171)	(167)
Variación provisiones de tráfico e inmovilizado material e intangible	<i>Nota 20,2</i>	(5.408)	(132.478)
RESULTADO OPERATIVO		(103.552)	(155.645)
Ingresos financieros	<i>Nota 20</i>	71.392	7.757
Gastos financieros	<i>Nota 20</i>	(65.864)	(78.460)
Deterioro de instrumentos financieros	<i>Nota 20</i>	35	(27)
Participación en el resultado de sociedades contabilizadas por el método de participación	<i>Nota 12</i>	8	44
Cambio en valor razonable de inversiones inmobiliarias	<i>Nota 7</i>	--	--
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(97.980)	(226.330)
Impuesto sobre las ganancias	<i>Nota 19</i>	(100)	(121)
RESULTADO DEL EJERCICIO DE OPERACIONES CONTINUADAS		(98.080)	(226.451)
RESULTADO NETO		(98.080)	(226.451)
Resultado atribuible a accionistas minoritarios		(211)	(100)
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE		(98.291)	(226.552)
Resultado neto por acción básico y diluido (en euros)	<i>Nota 14</i>	(1,07)	(2,47)

Las notas 1 a 23 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019.

MARTINSA-FADESA, S.A. (SOCIEDAD EN LIQUIDACIÓN) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Resultados global consolidado del ejercicio 2019

(Cifras en miles de euros)

	31-12-19	31-12-18
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	(98.080)	(226.451)
Diferencias de conversión (Nota 14)	--	--
OTROS INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS DEL EJERCICIO	--	--
TOTAL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(98.080)	(226.451)
Atribuible a:		
Socios externos	211	100
Sociedad Dominante	(98.291)	(226.552)

Las notas 1 a 23 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de resultados global consolidado del ejercicio 2019.

MARTINSA-FADESA, S.A. (SOCIEDAD EN LIQUIDACIÓN) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de cambio en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2019

(Cifras en miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva legal	Otras Reservas	Diferencias conversión (Nota 14)	Acciones propias	Ganancias acum.	Patri. neto atrib. acc. dominante	Patri. neto atrib. acc. minor. (Nota 14)	Patrimonio Neto
Total saldo a 31 de diciembre 2017	2.796	801.592	3.887	(6.224.018)	(6.977)	(31.414)	(490.920)	(5.945.054)	24.403	(5.920.651)
Otros ingresos y gastos reconocidos del ejercicio	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Resultado neto del ejercicio	--	--	--	--	--	--	(226.552)	(226.552)	100	(226.451)
Total resultado global del ejercicio:	--	--	--	--	--	--	(226.552)	(226.552)	100	(226.451)
Trasposos entre reservas	--	--	--	(490.920)	--	--	490.920	--	--	--
Otros movimientos	--	--	--	56	167	--	--	223	(12.513)	(12.291)
Total saldo a 31 de diciembre 2018	2.796	801.592	3.887	(6.714.882)	(6.810)	(31.414)	(226.552)	(6.171.382)	11.990	(6.159.393)
Otros ingresos y gastos reconocidos del ejercicio	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Resultado neto del ejercicio	--	--	--	--	--	--	(98.291)	(98.291)	211	(98.080)
Total resultado global del ejercicio:	--	--	--	--	--	--	(98.291)	(98.291)	211	(98.080)
Trasposos entre reservas	--	--	--	(226.552)	--	--	226.552	--	--	--
Otros movimientos	--	--	--	(1.460)	6.888	--	--	5.427	(1.099)	4.328
Total saldo a 31 de diciembre 2019	2.796	801.592	3.887	(6.942.894)	78	(31.414)	(98.291)	(6.264.246)	11.102	(6.253.144)

Las notas 1 a 23 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2019.

MARTINSA-FADESA, S.A. (SOCIEDAD EN LIQUIDACIÓN) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de flujo de efectivo consolidado del ejercicio 2019
(Cifras en miles de euros)

	31-12-19	31-12-18
ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado neto antes de impuestos de operaciones continuadas	(97.980)	(226.330)
Transacciones no monetarias		
Amortizaciones y depreciaciones	171	167
Variación de provisiones por deterioro	5.408	132.478
Deterioro de instrumentos financieros	(35)	27
Resultados de sociedades puestas en equivalencia	(8)	(44)
Resultados por venta inversiones inmobiliarias	120	1.655
Ingresos por intereses financieros	(71.392)	(7.757)
Gastos por intereses financieros	65.864	78.460
	(97.855)	(21.346)
Cambios en el capital circulante		
Existencias	239.461	105.163
Deudores	3.692	4.454
Otros activos corrientes	19.675	582
Cuentas a pagar	(152.755)	(72.512)
Impuestos diferidos	(5.250)	(155)
	6.969	16.187
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversión en activos fijos materiales e inversiones inmobiliarias	--	--
Activos financieros corrientes y no corrientes	3.038	(2.120)
Efectivo obtenido en la venta de inversiones inmobiliarias	369	200
	3.407	(1.920)
ACTIVIDADES FINANCIERAS		
Intereses pagados	--	--
Intereses cobrados	330	3.045
Pago o subrogación por terceros de deudas con entidades de crédito	(23.355)	(21.663)
	(23.025)	(18.618)
Aumento neto (disminución) de tesorería durante el año	(12.649)	(4.352)
Tesorería al inicio del año	94.113	98.464
Tesorería al final del año	81.463	94.113

Las notas 1 a 23 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2019.

1.- INFORMACIÓN CORPORATIVA

1.1.- Actividades del Grupo

MARTINSA-FADESA, S.A., (Sociedad en Liquidación) en adelante la “Sociedad Dominante” o la “Sociedad” se constituyó en España como sociedad anónima el 20 de noviembre de 1991 por un periodo indefinido bajo la denominación de Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. (Martinsa), cambiando a su actual denominación el 14 de diciembre de 2007. La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, dedicadas, fundamentalmente a la actividad inmobiliaria y de construcción, que constituyen junto con ella, el Grupo Martinsa-Fadesa en adelante “El Grupo”.

El domicilio de MARTINSA-FADESA, S.A. (Sociedad en Liquidación) está en A Coruña, calle Fontán, nº 3. El domicilio de las sociedades que componen el perímetro de consolidación se indica en la nota 3 de esta memoria consolidada.

La totalidad de las acciones de MARTINSA-FADESA, S.A. (Sociedad en Liquidación) han estado admitidas a cotización bursátil en el Mercado Continuo de Madrid y Barcelona hasta el 29 de octubre de 2015, fecha en la que, por acuerdo del Consejo de la CNMV de 28 de octubre de 2015, han quedado excluidas.

1.2.- Situación concursal

De acuerdo con lo establecido en el artículo 2.3 de la ley concursal, el 15 de julio de 2008 Martinsa Fadesa, S.A., instó ante el Juzgado número 1 de A Coruña la declaración de concurso voluntario de acreedores en previsión de la incapacidad para atender el cumplimiento regular y puntual de sus obligaciones de pago. El 24 de julio de 2008, mediante auto de declaración de concurso emitido por el Juez de lo Mercantil número 1 de A Coruña, D. Pablo González-Carrero Fojón, se admitió la solicitud de Martinsa Fadesa, S.A.

Adicionalmente, seis de sus sociedades dependientes: Inmobiliaria Marplus S.A., Jafemafe S.L.U., Construcciones Pórtico, S.L., Fercler, S.L., Town Planning, S.L. e Inomar S.L., se acogieron a la misma norma, instando ante el mismo juzgado la declaración de concurso voluntario de acreedores por los mismos motivos que la Sociedad Dominante, siendo admitidas por el Juez con fecha 10 de septiembre de 2008. Todas estas sociedades, excepto Construcciones Pórtico, S.L., que entro en fase de liquidación y hoy está extinguida, dispusieron de convenio aprobado judicialmente. No obstante, como se indica en los siguientes párrafos, tanto la Sociedad Dominante, como las cinco filiales que dispusieron de convenio aprobado judicialmente, entraron en fase de liquidación el 6 de marzo de 2015.

Con posterioridad, el 12 de marzo del 2010, otra de las sociedades del Grupo, Residencial Coruñesa de Viviendas, S.L., instó ante el juzgado mercantil de A Coruña la declaración de concurso voluntario de acreedores, en previsión del no cumplimiento de sus obligaciones. En noviembre de 2010, Fadesa Bulgaria fue declarada en concurso de acreedores al resultar imposible atender todos los compromisos adquiridos. En febrero de 2011 el Juzgado Mercantil de A Coruña admitió a trámite la solicitud de concurso realizada por Obralar, S.L. por los mismos motivos que los expuestos anteriormente. En marzo de 2011 Fadesa Portugal, S.A. solicitó la declaración de concurso ante su situación de insolvencia. De las sociedades indicadas, Recovi y Fadesa Bulgaria están extinguidas y Obralar y Fadesa Portugal se encuentran en la actualidad en fase de liquidación.

Por último, el 30 de septiembre de 2013 Inmobiliaria Fadesamex S.A. de C.V. solicitó la declaración de concurso voluntario ante el Juzgado Sexto de Distrito en Materia Civil en México DF, habiéndose notificado a la sociedad por el Juzgado competente la sentencia de 4 de marzo de 2014 mediante la cual se declara la situación de concurso. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas ha sido aprobado el Convenio de Acreedores, si bien, éste no es firme. El 21 de octubre de 2015 el Juzgado Mercantil de Murcia dictó auto de admisión de concurso voluntario de acreedores solicitado el 3 de marzo de 2015 por la

filia Urbanizadora de Peñarroja en Pego, S.L., disponiendo en la actualidad de convenio aprobado judicialmente.

La declaración de concurso no interrumpió la continuación de la actividad empresarial que venía realizando Martinsa-Fadesa, S.A., según quedó reflejado en el auto judicial de 24 de julio de 2008. El concurso implicó una congelación de los pagos a acreedores de acuerdo con lo previsto en la ley y la suspensión del devengo de intereses desde dicho día, excepto para la deuda privilegiada. La Sociedad Dominante se acogió a los instrumentos establecidos en la ley concursal, en particular al concurso voluntario de acreedores, con el fin de que su situación de insolvencia fuera superada a la mayor brevedad posible, a través de un convenio sometido a la aprobación judicial.

En este sentido, con fecha 2 de diciembre de 2008, los Administradores Concursales, nombrados por el Juez competente, presentaron ante el Juzgado nº 1 de A Coruña el informe provisional de Administradores sobre el Grupo. En el comunicado enviado a la CNMV en ese mes se destacó que el Grupo, con la colaboración de las entidades financieras, podía ser viable y mantener la continuidad de sus operaciones. Las conclusiones puestas de manifiesto en el informe provisional de los Administradores Concursales permitieron crear un marco negociador adecuado para alcanzar un acuerdo sobre el texto final del Convenio de Acreedores. En dicho informe, tras las correcciones publicadas, la masa pasiva ascendió a un importe de 7.005 millones de euros, y la masa activa a 7.337 millones de euros al 24 de julio de 2008. El carácter provisional del informe venía determinado por el número de incidentes concursales interpuestos por los acreedores y la Sociedad Dominante en relación con los créditos reconocidos en la Lista de Acreedores. La resolución final de cada uno de los litigios en los que se convirtieron las impugnaciones afectó a la cifra global de la masa pasiva.

Por otra parte, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante culminó el trabajo de elaboración de una propuesta de Convenio de Acreedores, al que adjuntaba una propuesta de Plan de Viabilidad, que a grandes rasgos preveía la devolución de la deuda concursal a lo largo de un periodo de 8 años, sin quita y con remuneración de aquélla desde la fecha de declaración del concurso. La superación del plazo de cinco años para el pago de la deuda supuso la necesidad de recabar un informe de la Administración económica competente que la Sociedad Dominante solicitó ante el Ministerio de Economía y Hacienda, de conformidad con lo previsto en el artículo 100.1, segundo párrafo, de la Ley Concursal, 22/2003 de 9 de julio.

Posteriormente, con fecha 15 de julio de 2010, un grupo de acreedores, que cumplían con los requisitos establecidos en el artículo 113.1 de la Ley Concursal, presentaron una nueva Propuesta de Convenio que, según se manifestó por los acreedores proponentes, tenía en cuenta la situación del momento y previsible evolución a corto y medio plazo del sector inmobiliario y, por tanto, pretendía facilitar a la Sociedad Dominante para que diera cumplimiento a sus objetivos de superar su situación y continuar con su actividad empresarial. En este sentido la nueva Propuesta de Convenio suavizaba los términos de la propuesta de convenio que presentó la Sociedad Dominante.

La nueva Propuesta de Convenio se sustentó en los pilares fundamentales siguientes:

- 1.- Primera alternativa: preveía una quita del 70% y una espera sin remunerar de 5 años.
- 2.- Segunda alternativa: preveía, desde el primer momento, que se convierta a préstamos participativos el 15% del crédito ordinario. Adicionalmente:
 - No hay quitas y se devengan intereses desde la declaración del concurso a euribor a un año más 50 puntos básicos.
 - El calendario de pagos del crédito ordinario se actualiza y se llevan los vencimientos al 31 de diciembre de cada año.
 - Los porcentajes de repago se suavizan: los tres primeros años son el 0,5, 0,5 y 1%.
 - Se establece un mecanismo de reposición para el pago de los intereses.
 - Se crea un sistema de conversión de los créditos (principal e intereses) a crédito participativo con remuneración fija del 6% más remuneración variable equivalente al 70% del beneficio después de

impuestos que, conforme a la Ley, pueda ser distribuido entre los accionistas, siendo el límite conjunta de ambas remuneraciones el 15% anual.

- Se crean mecanismos que favorecen las exigencias de fondos propios de la compañía.
- Se establece un plan de desinversión que permitirá generar liquidez para la actividad de la compañía y para el cumplimiento de las previsiones de Convenio.

En atención a lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, elaboró un Plan de Viabilidad que técnicamente permitía cumplir con el plan de pagos que las entidades acreedoras habían incorporado a la citada propuesta de convenio. Dicho Plan de Viabilidad fue elaborado en función de las hipótesis y supuestos económicos y financieros planteados por los Administradores de la Sociedad Dominante, sirviéndose de sus estimaciones más fundamentadas en relación con los flujos de caja esperados de la actividad de la Sociedad en el marco del Grupo Martinsa-Fadesa al que pertenece, basándose en las circunstancias del momento y su posible evolución futura, que naturalmente no pudieron sustraerse a la imposibilidad de predecir con certeza la evolución del sector inmobiliario en todas sus vertientes y que en consecuencia implicaba un inevitable riesgo empresarial. En consecuencia, los resultados mostrados en el plan de negocio estaban fuertemente condicionados por parámetros ligados tanto a la situación del sector como a la situación específica de la Sociedad, tales como acceso a la financiación y riesgo regulatorio.

Con fecha 16 de julio de 2010, cumpliendo con lo requerido por el Juzgado de lo Mercantil que entiende en el proceso concursal de la Sociedad Dominante y del resto de las sociedades dependientes, la Administración Concursal presentó los textos definitivos (lista definitiva de acreedores) que fueron ampliados mediante cuatro escritos con posterioridad. En dichos escritos se fijaba, con referencia al 24 de julio de 2008, la masa activa en 7.265 millones de euros y la masa pasiva en 6.600 millones de euros, a los que habría que añadir 296 millones de créditos contingentes con cuantía.

El 21 de julio de 2010 el Juzgado de lo Mercantil dictaba Auto de cierre de la fase común y apertura de la fase de convenio. Se acordaba en dicho Auto la tramitación escrita del convenio para Martinsa-Fadesa y sus filiales en concurso fijándose el día 4 de enero de 2011 como fecha límite para presentar adhesiones o votos en contra a las distintas propuestas del convenio que se presenten.

Con fecha 18 de enero de 2011 se publicó decreto por el Juzgado de lo Mercantil Nº 1 de A Coruña con el resultado de las adhesiones a la nueva propuesta de convenio, fijando dichas adhesiones en un 73,69% del pasivo ordinario.

Con fecha 11 de marzo de 2011 se dictó Sentencia aprobatoria del Convenio de Martinsa Fadesa, S.A. que había sido propuesto el 15 de julio de 2010 por los acreedores Caixa Galicia, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona (La Caixa) y Banco Popular Español. Dicha Sentencia venía a resolver y desestimar las oposiciones formuladas frente a su aprobación por una serie de acreedores (en concreto, por Shinsei Bank Limited y Jer Valencia, S.A.R.L.; por el Ayuntamiento de Arganda del Rey, Fomento de Desarrollo Municipal, S.A. y una serie de permutantes del ámbito de actuación de la Unidad de Ejecución 124-“Área de Centralidad” del PGOU de Arganda del Rey; y por la mercantil Aspiration Properties Limited).

Contra dicha Sentencia se anunció recurso de apelación por parte de Shinsei Bank Limited y Jer Valencia, S.A.R.L mediante sendos escritos del siguiente 14 de marzo de 2011, teniendo el Juzgado por preparado dicho recurso mediante resolución de 23 de marzo de 2011 en la que se emplazaba a estos acreedores para que interpusiesen el correspondiente recurso ante la Audiencia dentro del plazo de 20 días hábiles.

Asimismo, esos mismos acreedores solicitaron del Juzgado la rectificación de un error material apreciado en la Sentencia mediante nuevos escritos de 15 de marzo de 2011, quedando aclarada la Sentencia en el punto identificado por esas partes mediante Auto de fecha 22 de marzo de 2011. Significar que en esta última resolución el Juzgado anunciaba el derecho (de todos los acreedores que se opusieron a la aprobación del Convenio) a preparar recurso de apelación contra la Sentencia aclarada dentro del plazo de 5 días desde la notificación del Auto de aclaración.

El recurso de apelación indicado anteriormente fue presentado el 19 de abril de 2011 habiéndose presentado escrito de oposición por Martinsa Fadesa, S.A. el 25 de mayo de 2011. Adicionalmente, también presentaron escrito de oposición la Administración Concursal y determinados acreedores.

Con fecha 4 de julio de 2011 el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña dictó sentencia resolviendo la demanda de incidente concursal, en ejercicio de la acción de rescisión del artículo 71 de la Ley Concursal frente al Contrato de Financiación Senior Modificado de 7 de mayo de 2008, presentada por la Administración Concursal el 9 de febrero de 2009 en el marco del Concurso de Acreedores de la Compañía. Dicha sentencia estimó parcialmente la demanda promovida por la Administración Concursal, declarando (i) la rescisión y consiguiente ineficacia de todas las garantías reales, pignoraticias o hipotecarias, constituidas por Martinsa Fadesa, S.A. en cumplimiento de las obligaciones contraídas en el Contrato de Financiación Senior Modificado que graven bienes y derechos de su patrimonio, así como la de las obligaciones ordenadas a la constitución futura de garantías de esta naturaleza sobre bienes o derechos de su patrimonio, y (ii) la desestimación de los demás pedimentos de la demanda y por consiguiente la vigencia de las garantías otorgadas por las sociedades filiales del Grupo.

Por otro lado, con fecha 10 de septiembre de 2012 la Audiencia Provincial de A Coruña dictó sentencia por la que desestimó el recurso de apelación interpuesto por Shinsei Bank Limited y Jer Valencia, S.A.R.L. frente a la sentencia de fecha 11 de marzo de 2011 dictada por el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña por la que se aprobaba el Convenio de Acreedores, ratificando dicha sentencia y en consecuencia el Convenio de Acreedores de la Compañía y siendo, desde ese momento, firme a todos los efectos.

La gran recesión que registró el sector inmobiliario durante los años de aplicación del Convenio, alargando notablemente los plazos de recuperación que se contemplaban en el Plan de Viabilidad, provocó importantes desviaciones negativas de los ingresos por ventas, generación de caja, ventas extraordinarias contempladas, así como importante depreciación de los activos inmobiliarios. A pesar de lo anterior, la Sociedad Dominante gestionó y cerró acuerdos que permitieron mantener la liquidez atendiendo los pagos comprometidos, incluyendo los pagos del principal de la mayor parte de la deuda ordinaria correspondientes a los ejercicios 2011 y 2012 conforme a las condiciones establecidas en el Convenio de Acreedores aprobado judicialmente, pero no se efectuó el pago correspondiente al ejercicio 2013, razón por la cual la Sociedad Dominante se vio en la necesidad de acogerse al mecanismo corrector contemplado en el apartado (i) de la Cláusula 3.4 del propio Convenio, circunstancia que fue comunicada al Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña.

Indicar asimismo que, durante los últimos ejercicios, la Sociedad Dominante vio aumentar el desequilibrio patrimonial, corregido por los préstamos participativos vigentes y la aplicación del Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de diciembre, en lo que respecta al apartado 1 de la Disposición Adicional Única, renovada sucesivamente y modificada su redacción mediante la Disposición final séptima del Real Decreto Ley 4/2014, de 7 de marzo que suspende hasta el 31 de diciembre de 2014, la aplicación del artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, cuando el patrimonio neto de una sociedad se ve disminuido a consecuencia de pérdidas por deterioro en inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias o de préstamos y partidas a cobrar.

Por las razones anteriores y ante la imposibilidad de atender el pago de la deuda ordinaria comprometida para el ejercicio 2014, por aproximadamente 451 millones de euros, durante el ejercicio 2014 la Sociedad Dominante estuvo trabajando en un planteamiento que permitiera a la Sociedad, tanto la reestructuración de la deuda concursal hasta niveles sostenibles, como el reequilibrio de su situación patrimonial.

El 30 de diciembre de 2014 la Sociedad Dominante presentó ante el Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña, al amparo lo previsto en la Disposición Transitoria Tercera del Real Decreto Ley 11/2014 de 5 de septiembre, de medidas urgentes en materia concursal, Propuesta de Modificación del Convenio, como alternativa a la liquidación de la Sociedad, y que debía ser aceptada, en su caso, por acreedores que supongan un 75% de los créditos ordinarios y aprobada por el Juez del citado Juzgado.

Por último, mediante auto emitido por el Juez de lo Mercantil nº 1 de A Coruña, de fecha 10 de enero de 2015, se admitió a trámite la Propuesta de Modificación de Convenio presentada por Martinsa Fadesa, S.A. y filiales. En dicho Auto se establece los plazos de comunicación y adhesiones, finalizando éste último el 26 de febrero

de 2015. Una vez transcurrido dicho plazo legal no se logró alcanzar el porcentaje necesario de voto para su aprobación.

Consecuencia de lo anterior, el 3 de marzo de 2015, la Sociedad Dominante presentó ante el Juzgado solicitud de apertura de la fase de liquidación para ella misma y cinco de sus sociedades dependientes (Inmobiliaria Marplus S.A., Jafemafe S.L.U., Fercler, S.L., Town Planning, S.L. e Inomar S.L.) por imposibilidad de cumplir con los compromisos de pago asumidos en el Convenio de Acreedores aprobado judicialmente.

Mediante Auto del Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña de 6 de marzo de 2015 se dictó apertura, a instancia de los deudores, de la Fase de Liquidación, por imposibilidad de cumplimiento de obligaciones y compromisos de pago asumidos, cesando a todos los Administradores de la Sociedades y reponiendo en el cargo a los administradores concursales doña Antonia Magdaleno Carmona, don Ángel Martín Torres, en representación de KPMG Auditores, S.L. y don Antonio Moreno Rodríguez, en representación de Bankinter, S.A.

Posteriormente, mediante auto de fecha 21 de diciembre de 2018, el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña ha acordado separar y cesar a D^a Antonia Magdaleno Carmona del cargo de Administrador Concursal del concurso de acreedores de MARTINSA FADESA S.A. y de sus filiales TOWN PLANNING CONSULTORES, S.L., FERCLER, S.L., JAFEMAFE, S.L.U. e INMOBILIARIA MARPLUS, por los hechos y motivos expresados en la referida resolución.

Asimismo, por Auto del meritado Juzgado de fecha 15 de enero de 2019, se acordó nombrar en los referidos concursos de acreedores, en sustitución de la administradora concursal cesada, a la sociedad SUE ABOGADOS S.L.P., quien aceptó el cargo en fecha 23 de enero de 2019.

Tras su aceptación, por Auto de fecha 27 de febrero de 2019 del Juzgado que tramita estos concursos de acreedores, se ha acordado estimar el recurso de reposición interpuesto en fecha 23 de enero de 2019 y cesar del cargo de administrador concursal en las sociedades en concurso MARTINSA-FADESA, S.A, TOWN PLANNING CONSULTORES, S.L, FERCLER, S.L, JAFEMAFE, S.L.U. e INMOBILIARIA MARPLUS, S.L. a la persona jurídica SUE ABOGADOS, S.L.P., quedando integrada la Administración Concursal por D. Angel Martin Torres y D. Antonio Moreno Rodríguez, y los auxiliares delegados nombrados en sede concursal bajo su propuesta.

La Administración Concursal, en cumplimiento de lo ordenado por el Juzgado, presentó el 12 de mayo de 2015 la propuesta del Plan de Liquidación de Martinsa Fadesa, S.A. (Sociedad en Liquidación) y las 5 sociedades dependientes indicadas anteriormente. Asimismo, el 16 de junio y 5 de octubre de 2015, el 6 de junio de 2016, el 7 de marzo de 2017, el 16 de febrero de 2018, modificado con posterioridad y 12 de abril de 2019, la Administración Concursal ha presentado actualizaciones y modificaciones del texto definitivo de la lista de acreedores, de conformidad con lo establecido en el artículo 987 de la Ley Concursal.

La situación comparada del total de la deuda concursal entre los textos definitivos, presentados el 16 de julio de 2010, y la última actualización de éstos, presentada el 12 de abril y 3 de octubre de 2019, para Martinsa Fadesa SA y las sociedades dependientes, respectivamente, en millones de euros, es la siguiente:

	Martinsa Fadesa, SA		Fercler SL	
	Textos definitivos	Textos actualizados	Textos definitivos	Textos actualizados
Privilegiado especial	1.869	534	53	--
Privilegiado general	10	4	--	--
Ordinario	4.039	2.063	3.836	3.809
Subordinado	701	726	111	99
TOTAL	6.619	3.327	4.000	3.908

	Jafemafe SLU		Inmobiliaria Marplus, SA		Town Planning SLU	
	Textos definitivos	Textos actualizados	Textos definitivos	Textos actualizados	Textos definitivos	Textos actualizados
Privilegiado especial	11	--	22	--	593	248
Privilegiado general	--	--	--	--	2	2
Ordinario	3.808	3.802	3.807	3.802	3.278	3.575
Subordinado	108	97	108	97	118	125
TOTAL	3.927	3.899	3.937	3.899	3.991	3.950

Indicar que en cada una de las 4 sociedades filiales, tanto los textos definitivos, como los textos actualizados, incluyen el préstamo sindicado concedido a Martinsa Fadesa, S.A. para la financiación de la OPA realizada sobre la antigua Fadesa Inmobiliaria, S.A., cuyo saldo a 31 de diciembre de 2019 asciende a 3.898 millones de euros.

En la Sociedad Dominante, el importe reconocido en su condición de titular del sindicado, se han ido descontando, entre otros, los pagos realizados por otros garantes a lo largo de estos años, así como la entrega de bienes en la Fase 3.1 del Plan de liquidación. En la actualización de textos definitivos, adicionalmente se ha minorado el importe de la deuda no exigible por parte de los acreedores concursales ordinarios en el seno del concurso, que se han adjudicado activos en el marco de la Primera Subasta de la Tercera Fase, aunque sí se tendrá en cuenta a efectos del reparto de las bolsas establecidas en el Plan de Liquidación de esta concursada.

En las Sociedades dependientes, en el importe reconocido en su condición de garante del sindicado de la mercantil Martinsa Fadesa, no se han tenido en cuenta las adjudicaciones realizadas en la Primera Subasta de la Tercera Fase del Plan de Liquidación de su matriz destinada a la realización de activos para atender a los créditos concursales ordinarios junto con la no exigibilidad de deuda. En las listas de acreedores presentadas en octubre de 2019 ese fue el criterio utilizado.

1.3.- Plan de Liquidación.

El Plan de Liquidación propuesto por la Administración Concursal tiene como ámbito propio la totalidad de los bienes y derechos que integran o que puedan integrar la masa activa, cualquiera que sea la naturaleza de esos bienes o de esos derechos y el respectivo valor. No sólo los bienes y derechos presentes, sino aquellos que, eventualmente, puedan ingresar, por cualquier causa, en la masa. A unos y a otros se extiende el deber de liquidación.

Ciertamente, la Ley Concursal no establece una duración máxima del período de liquidación, pero dispone en su art. 153 una serie de consecuencias si la liquidación se prolonga más de un año, sin que distinga, sin embargo, entre otros aspectos a valorar, el volumen de activos y su incidencia social, el estado actual urbanístico o la localización geográfica de los mismos.

La liquidación concursal de la Sociedad Dominante, comienza en un momento en el que la situación del mercado inmobiliario dista mucho de ser óptima y por ello las operaciones de liquidación de esta compañía tienen que llevarse a cabo de forma ordenada, adecuada a sus magnitudes y atendiendo al contexto económico actual en el que nos encontramos. Consideraciones todas ellas que hacen que sea previsible que la liquidación se prolongue más de un año. Aspecto que por otra parte el propio Juez del concurso deja abierto en el auto de apertura de la fase de liquidación de la Sociedad Dominante, y en este sentido ha sido considerado en la propuesta del Plan de Liquidación presentada por la Administración Concursal. En este sentido, la Administración Concursal solicitó prórroga de la Fase de Liquidación por plazo de un año, habiéndose acordado por Auto de fecha 26 de abril de 2016 la prórroga de la Fase de Liquidación interesada por la Administración Concursal por un plazo de un año. Adicionalmente, en fecha 2 de marzo de 2017 ante el Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña se ha presentado nuevo escrito de solicitudes de prórroga de la Fase de Liquidación de MARTINSA FADESA y sus filiales concursadas, a excepción de INOMAR (concurso concluido por Auto Judicial de 13 de octubre de 2017), por no encontrarse las operaciones de liquidación

finalizadas. Dicha prórroga fue concedida por el Juzgado Mercantil mediante Auto de fecha 14 de noviembre de 2018. Adicionalmente, en fecha 25 de marzo de 2019 se ha presentado nuevo escrito de solicitud de prórroga, autorizada por Auto del Juzgado Mercantil de fecha 3 de abril de 2019, habiendo quedado interrumpidos y suspendidos los plazos procesales por la declaración del estado de alarma en marzo de 2020.

El Grupo ha utilizado, de cara a la determinación del valor de liquidación de los activos inmobiliarios o con subyacente inmobiliario, las valoraciones que fueron realizadas, con anterioridad a la entrada en la fase de liquidación, por sociedades de tasación independientes homologadas por el Banco de España, utilizándose métodos de valoración conforme al desarrollo que de éstos se hace en la orden ministerial ECO 805/2003, teniendo en cuenta determinadas expectativas urbanísticas futuras, ajustadas bajo criterios de probabilidad de ocurrencia y riesgo, y aplicando tasas de descuento estándares en base a cada tipología de producto.

En este sentido, se han evaluado las consideraciones incluidas en la NIC 1 Presentación de Estados Financieros relativas a los criterios de valoración cuando no es de aplicación el principio de empresa en funcionamiento. Considerando lo anterior, se han mantenido los criterios de valoración recogidos en el marco general de información financiera al considerar que los valores razonables obtenidos de las tasaciones independientes anteriormente citadas, son consistentes con el valor que se obtendría siguiendo criterios de liquidación, dado que el Plan de Liquidación de la Sociedad Dominante, aprobado judicialmente con fecha 29 de septiembre de 2015, no contempla la venta forzada de dichos activos, sino el mantenimiento de los mismos durante un periodo que se espera que sea superior al año y siempre con el objetivo de obtener unos precios mínimos de realización, en una horquilla máxima de variación a la baja sobre el valor razonable, así como considerando otros criterios objetivos y transparentes que constan en dicho plan de liquidación. Bajo estas circunstancias, los Administradores Concursales de la Sociedad Dominante concluyen que la metodología y resultados obtenidos en las valoraciones disponibles son completamente válidos bajo las circunstancias actuales de la Sociedad Dominante y de ciertas filiales que se encuentran en fase de liquidación. En cualquier caso, en función de la evolución futura del mercado inmobiliario podrían producirse diferencias entre el valor razonable estimado de las existencias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas que se tratarían de forma prospectiva.

En este contexto, el Plan de Liquidación aprobado de la Sociedad Dominante establece diversos mecanismos de realización de sus activos, siguiendo como criterio básico de actuación la maximización de su valor, atendiendo al orden de prelación en el pago de créditos contemplado en la Ley Concursal y a través de las siguientes fases:

Primera Fase: operaciones de liquidación destinadas a la realización de activos libres para atender créditos contra la masa y créditos con privilegio general. La Administración Concursal de la Sociedad Dominante procederá a la venta de activos o lotes de activos no afectos a privilegio, siempre que se reciban ofertas de compra superiores al 70% del valor de mercado de dichos activos. Los activos de esta tipología que no se vendan de forma directa, al no recibirse ofertas superiores al mencionado valor, se realizarán en pública subasta dirigida por la Administración Concursal, fijándose como precio de salida un importe en función de sus expectativas de desarrollo futuro, de forma similar a la metodología e hipótesis empleadas por los tasadores independientes de cara a valorar los activos inmobiliarios de la Sociedad Dominante.

Adicionalmente, existen determinados activos cuya realización no es aconsejable en un primer momento, principalmente por precisar una gestión previa a la venta, por parte de los Administradores Concursales de la Sociedad Dominante, a fin de maximizar su valor, por lo que su realización se producirá una vez completadas las gestiones necesarias.

Segunda Fase: operaciones de liquidación destinadas a la realización de activos afectos a privilegio especial para atender dichos créditos. En esta segunda fase, la Administración Concursal de la Sociedad Dominante velará por la maximización del valor de realización de los activos afectos a la satisfacción de créditos privilegiados, mediante los siguientes medios:

- Procedimiento de venta directa: se procederá a la venta directa de los activos que garantizan créditos con privilegio especial siempre y cuando, de dicha venta, se obtenga un precio superior al importe del crédito con privilegio especial.
- Adjudicación en pago: con los activos gravados con cargas que constituyan un privilegio especial, y cuyo valor de realización al 31 de diciembre de 2014, determinado por valoradores independientes, sea inferior a dicha carga y que no hayan podido ser enajenados a través de venta directa se considera que la realización más adecuada es mediante dación en pago a favor de las entidades de crédito, para

lo que los Administradores Concursales de la Sociedad Dominante tratarán de alcanzar acuerdos con los acreedores que ostentan un privilegio especial sobre esos activos, contemplando la satisfacción de la totalidad del crédito mediante la entrega del activo.

- Subasta: El resto de los activos afectos a privilegio especial se realizarán vía subasta notarial, fijándose un precio mínimo de adjudicación, por debajo del cual la subasta quedará desierta.

Los Administradores Concursales de la Sociedad Dominante consideran que la realización de los activos mediante venta directa y adjudicación en pago no supondrá un quebranto patrimonial para el Grupo, en la medida en que el valor de los activos no supera al de la deuda asociada. Asimismo, para el caso de los activos realizados mediante subasta, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el precio mínimo de adjudicación no variará significativamente del valor por el que se encuentran registrados en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Tercera Fase: operaciones de liquidación destinadas a la realización de activos para atender a los créditos ordinarios: Con el objeto de proceder a la mejor satisfacción del crédito de los acreedores ordinarios, respetando en todo momento el principio de par conditio creditorum y la satisfacción a prorrata de sus créditos, se llevará a cabo una ponderación del valor de los activos libres destinados a satisfacer estos créditos. A dicha ponderación, previa clasificación, calificación y segmentación con base en criterios homogéneos y en función de su potencial liquidez se denominará “GAV/NAV Ponderado”

Tras la realización de los anteriores cálculos, se crearán tres grandes grupos de activos identificados como:

- Participaciones filiales nacionales e internacionales
- Patrimonio y Stock
- Suelos

Con los activos de los grupos anteriores, excluidas las participaciones en filiales que hayan otorgado garantía personal a favor del Crédito Sindicado, se realizarán en pública subasta, fijándose un precio mínimo de adjudicación, por debajo del cual la subasta quedará desierta.

Una vez finalizadas las operaciones anteriores, todos aquellos activos que no se hayan realizado conformarán una nueva bolsa de activos que se segmentará en grupos de activos por tipologías con el fin de ser adjudicados mediante un proceso de asignación de lotes con criterios homogéneos y proporcional a cada Subgrupo de Acreedores Ordinarios, siendo éstos:

- Un subgrupo de acreedores ordinarios cuyo crédito no superen la cifra de 10 millones de euros.
- Un subgrupo de acreedores ordinarios de derecho público con independencia del importe de su crédito.
- Tantos subgrupos de acreedores ordinarios cuyos créditos superen la cifra de 10 millones de euros como número de acreedores respondan a este criterio de clasificación.

Seguidamente, se conformarán tantos lotes de activos homogéneos como Subgrupo de Acreedores Ordinarios se identifiquen. Cada lote incluirá, en proporción homogénea, activos de cada uno de los grupos de activos por tipologías, procediéndose a adjudicar los activos mediante un proceso de asignación de lotes con criterios homogéneos y proporcional a cada Subgrupo de Acreedores Ordinarios.

Los Administradores Concursales de la Sociedad Dominante consideran que la realización de los activos mediante subasta o, en su caso, otros procedimientos alternativos, no supondrá un quebranto patrimonial para la Sociedad, en la medida en que entienden que el precio mínimo de adjudicación no variará significativamente del valor por el que se encuentran registrados en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Indicar que, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Plan de Liquidación es firme una vez tomada la decisión por la Audiencia Provincial de A Coruña de fecha 18 de abril de 2016 ante diversas apelaciones planteadas al Plan de Liquidación propuesto por la Administración Concursal.

2.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1.- Bases de presentación.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Martinsa del ejercicio 2019, que han sido preparadas a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo, han sido formuladas por los Administradores Concursales de la Sociedad Dominante teniendo en consideración los siguientes aspectos:

- De acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera o NIIF (International Financial Reporting Standards o IFRS), según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo y sus posteriores modificaciones.

En la Nota 2.3 se resumen los principios de consolidación, así como los criterios contables y de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2019.

- Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas, así como las alternativas que la normativa permite a este respecto y que se especifican en la Nota 2.6 (principales políticas contables).
- De forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera consolidados del Grupo a 31 de diciembre de 2019 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados, que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.
- Adicionalmente, habida cuenta de la situación de liquidación descrita en las Notas 1.2 y 1.3, de acuerdo con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad 1, se ha considerado, en la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas lo establecido en la Resolución de 18 de octubre de 2013 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, con el objetivo de que las cuentas anuales consolidadas reflejen la imagen fiel de las operaciones tendentes a realizar el activo, cancelar las deudas y, en su caso, repartir el patrimonio resultante.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2019 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducidos los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre si tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

- Con el objetivo de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante. Cabe destacar, dada la situación de liquidación descrita en la Nota 1 anterior, que la valoración de los activos y pasivos siguen rigiéndose, con carácter general, por el principio de devengo y las normas de registro y valoración establecidas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

El Grupo presenta sus activos y pasivos clasificados de acuerdo al criterio de corrientes y no corrientes definidos por su actividad principal, la promoción inmobiliaria, que se estima que tiene un ciclo de explotación medio de cinco a diez años. Para el resto de los activos y pasivos derivados del resto de las actividades se consideran activos o pasivos corrientes aquellos que tienen un plazo de vencimiento igual o inferior a doce meses desde la fecha de cierre de las cuentas anuales, considerándose activos o pasivos no corrientes los que tienen un plazo de vencimiento superior a doce meses desde dicha fecha.

Estas cuentas anuales consolidadas, correspondientes al ejercicio 2019, que están expresadas en miles de euros, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Por su parte, las cuentas anuales consolidadas del Grupo Martinsa, correspondientes al ejercicio 2018 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 11 de diciembre de 2019.

2.2.- Principio de empresa en liquidación

La Sociedad Dominante se encuentra en fase de liquidación desde el momento en el que, mediante auto de fecha 6 de marzo de 2015 del Juzgado de lo mercantil número 1 de Coruña, fue declarada la apertura de la fase de liquidación. Por tanto, y en aplicación de lo establecido en la resolución del ICAC del 18 de octubre de 2013, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y anteriores del Grupo Martinsa Fadesa, S.A. no se han formulado sobre la base del principio de empresa en funcionamiento dada la obligación legal de liquidar la masa activa.

2.3.- Bases de consolidación.

a) Sociedades dependientes.

Las sociedades dependientes se consolidan por el método de integración global, integrándose en las cuentas anuales consolidadas la totalidad de sus activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo una vez realizados los ajustes y eliminaciones correspondientes de las operaciones intra-grupo. Son sociedades dependientes aquellas en las que la sociedad dominante controla la mayoría de los derechos de voto o, sin darse esta situación, tiene el poder, directa o indirectamente, para gobernar las políticas financieras y operativas, con el fin de obtener beneficios de sus actividades. Para determinar el control se han tenido en cuenta, en su caso, los derechos potenciales de voto, que son ejercitables a la fecha de cierre.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas de resultados consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

La consolidación de las operaciones de la sociedad dominante y de las sociedades dependientes consolidadas se ha efectuado siguiendo los siguientes principios básicos:

- En la fecha de adquisición, los activos, pasivos y pasivos contingentes de la sociedad filial son registrados a valor de mercado. En el caso de que exista una diferencia positiva entre el coste de adquisición de la sociedad filial y el valor de mercado de los activos y pasivos de la misma, correspondientes a la participación de la matriz, esta diferencia es registrada como fondo de comercio. En el caso de que la diferencia sea negativa, ésta se registra con abono a la cuenta de resultados consolidada.
- El valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades dependientes consolidadas por integración global se presenta, respectivamente, en los epígrafes “Patrimonio neto de accionistas minoritarios” del estado de situación financiera consolidado y “Resultado atribuible a accionistas minoritarios” de la cuenta de resultados consolidada.
- Cada sociedad dependiente tiene como moneda funcional la respectiva del país de residencia. La conversión de los estados financieros de las sociedades extranjeras con moneda funcional distinta del euro se realiza del siguiente modo:
 - a) Los activos y pasivos utilizando el tipo de cambio vigente en la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas.
 - b) Las partidas de las cuentas de resultados utilizando el tipo de cambio medio del ejercicio.

- c) El patrimonio neto se mantiene a tipo de cambio histórico a la fecha de su adquisición (o al tipo de cambio medio del ejercicio de su generación, tanto en el caso de los resultados acumulados como de las aportaciones realizadas), según corresponda.
- Todos los saldos y transacciones entre las sociedades consolidadas por integración global se han eliminado en el proceso de consolidación.

En la Nota 3 se identifican las sociedades dependientes incluidas en las cuentas anuales consolidadas de MARTINSA-FADESA, S.A. (Sociedad en Liquidación) y sociedades dependientes, así como las modificaciones experimentadas por el perímetro de consolidación en los ejercicios 2019 y 2018.

b) Participaciones en negocios conjuntos (joint ventures) y participaciones en asociadas.

Sociedades contabilizadas por el método de participación son aquellas entidades sobre las que el Grupo tiene control conjunto o influencia significativa, pero no control, sobre las políticas financieras y operativas. Las cuentas anuales consolidadas reconocen la participación que el Grupo posee de los beneficios y pérdidas de las asociadas y negocios conjuntos usando el método de la participación desde la fecha en que comienza la influencia significativa hasta que ésta cesa. Cuando la participación del Grupo en las pérdidas excede de su participación, el valor en libros de la participación es llevado a cero, y las pérdidas ulteriores serán reconocidas solo en la medida en que se haya incurrido en obligaciones legales o implícitas, o bien se hayan efectuado pagos en nombre de la asociada.

2.4.- Comparación de la información.

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan de acuerdo con los principios de liquidación (Véase Nota 2.2). En consecuencia, la información del ejercicio 2019 es comparable con la información contenida en estas cuentas anuales consolidadas referida al ejercicio 2018 que también se presentaron bajo los mismos principios.

2.5.- Juicios y estimaciones contables significativos.

En el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo, los Administradores Concursales de la Sociedad Dominante han establecido los criterios valorativos, aparte de aquellos que contienen estimaciones, que tienen un efecto significativo en los importes reconocidos en las cuentas anuales consolidadas. Si se produjera un cambio significativo en los hechos y circunstancias sobre los que se basan las estimaciones realizadas podría producirse un impacto material sobre los resultados y la situación financiera del Grupo. De esta forma, en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad Dominante y de las entidades consolidadas, ratificadas por los Administradores Concursales, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Básicamente estas estimaciones realizadas en función de la mayor información aplicable se refieren:

- Los ingresos de los contratos de venta de parcelas y suelos, en los que se incluye la obligación de urbanizar por parte del vendedor, se separan en dos componentes diferenciados de la transacción, aplicando a cada una el criterio de reconocimiento apropiado. Por la parte de urbanización, los ingresos se registran en función del grado de avance de la obra. A los efectos de separar los dos componentes de ingreso que se incluyen en la transacción se ha estimado un margen industrial teórico aplicable a este tipo de obras.
- El coste de ventas de las existencias que se venden incluye una estimación de los costes pendientes de incurrir a dicha fecha que se basa en los presupuestos generales de costes de las correspondientes promociones.

- Se realiza una provisión para gastos de garantía post-venta en promociones terminadas que se calcula aplicando un porcentaje a las ventas del ejercicio y del precedente. Este porcentaje se basa en cálculos estadísticos históricos.
- En la actividad inmobiliaria, la contraprestación de algunas de las adquisiciones de suelo está basada en el desarrollo urbanístico que finalmente quede aprobado, bien mediante su retribución monetaria, o bien, mediante un sistema de permuta de determinados activos inmobiliarios. Para este tipo de adquisiciones el Grupo registra el coste de adquisición y su correspondiente contraprestación en base a la información más fiable de que dispone en cada momento. Como consecuencia de posibles variaciones de los parámetros utilizados en su valoración podría ponerse de manifiesto la necesidad de realizar en el futuro modificaciones a ésta, afectando al valor de las existencias y a la deuda registrada. Al cierre del ejercicio el coste registrado por el conjunto de estas operaciones asciende aproximadamente a 15 millones de euros (15 millones en año 2018).
- El Grupo ha provisionado aquellos litigios existentes en los que se espera, según el criterio de la Dirección Jurídica del Grupo, que se vayan a producir desembolsos económicos futuros para el Grupo. Debido a la incertidumbre que es inherente a la realización de cualquier estimación, los desembolsos reales pueden diferir de los importes registrados en las presentes cuentas anuales consolidadas.
- Para la determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios o con subyacente inmobiliario se ha considerado la valoración realizada por tres expertos independientes (Véase Nota 1.3), utilizada, tanto para la elaboración de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2014, como para la determinación del valor liquidativo, a los efectos del informe de actualización de la masa activa de la Sociedad Dominante y algunas de sus dependientes. Dicha valoración se basó en ciertas hipótesis que son susceptibles de sufrir variaciones en el futuro dependiendo del cumplimiento de diversos hechos. La variación de las hipótesis utilizadas en la valoración puede dar lugar a variaciones importantes en el valor de los activos.
- Estas valoraciones son las únicas existentes, puesto que la Administración Concursal no ha considerado necesario incurrir en los costes adicionales que supondría la realización de unas nuevas tasaciones, habiendo realizado un análisis global de las tendencias del mercado inmobiliario, que ha sido ligeramente mejor que en años anteriores, tal y como se demuestra en el incremento de la demanda de activos inmobiliarios, así como en el aumento del número de transacciones. De acuerdo con este análisis no se han detectado indicios de deterioro respecto al valor a 31 de diciembre de 2014, excepto por los mencionados en el párrafo siguiente. A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019, dado que los indicadores mencionados sobre los que se basan 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.
- Este es el caso de ofertas, que podrían surgir en relación con determinados activos en el proceso de liquidación, así como el de los importe de su venta o adjudicación final. En este sentido, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales los Administradores Concursales han procedido a dotar la correspondiente provisión de deterioro para aquellos activos cuyos importes de venta o adjudicación ya realizados están por debajo del valor neto contable.
- Respecto a la participación del 50% en General Firm of Morocco, S.A., las cuentas anuales consolidadas auditadas del 2014 se formularon en base a la información obtenida de las cuentas anuales auditadas de General Firm of Morocco, S.A. del 2014. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, esta Administración Concursal no ha recibido cuenta anuales auditadas actualizadas. No obstante, esta Administración Concursal ha provisionado la totalidad de la inversión en dicha sociedad participada y se encuentra en proceso de recabar la información de estados financieros actualizados para poder evaluar su posible deterioro.

2.6.- Resumen de políticas contables significativas.

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con las establecidas por la Normas Internacionales de Información Financiera, las interpretaciones en vigor en el momento de realizar dichas cuentas anuales consolidadas, así como la Resolución de 18 de octubre de 2013 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, que los Administradores Concursales de la Sociedad Dominante han considerado, son las siguientes:

a) Inmovilizado material.

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste de adquisición o de producción, menos la amortización acumulada y menos las pérdidas acumuladas por deterioro de su valor. En el contexto del proceso de liquidación descrito en la Nota 1.2, al 31 de diciembre de 2019, el coste de los elementos del inmovilizado material registrados en el balance de situación adjunto ha sido minorado por las pérdidas por deterioro puestas de manifiesto al valorar dichos bienes a su valor de liquidación previsto.

En cada cierre de ejercicio se revisan y ajustan, en su caso, los valores residuales, vidas útiles y método de amortización de los activos.

Los gastos de reparación del inmovilizado se registran en la cuenta de resultados cuando se producen. Cuando se realiza una mejora del inmovilizado material, su coste se reconoce como parte del valor en libros del inmovilizado material como un reemplazo de parte de éste, siempre que se cumplan los criterios de reconocimiento.

Los años de vida útil que se han estimado para cada tipo de activo material son los siguientes:

Concepto	Años de vida útil
Edificios	16 a 50
Instalaciones técnicas y maquinaria	7 a 15
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	7 a 25
Otro inmovilizado	4 a 25

En particular, los elementos de inmovilizado material, registrados bajo este epígrafe, que proceden de la combinación de negocio derivada de la adquisición de Fadesa Inmobiliaria, S.A. por parte de Promociones y Urbanizaciones Martin, S.A., se encuentran valorados a su valor razonable determinado en la fecha de la combinación de negocio, en sustitución del valor de coste, corregido por el valor razonable a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales, si este fuera menor, de acuerdo con las normas descritas en los párrafos del apartado 2.5 anterior y letra j) de este apartado.

b) Inversiones inmobiliarias.

Las inversiones inmobiliarias son aquellas mantenidas, bien para generar ingresos por alquiler o bien, para generar plusvalías, o ambas cosas.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, incluyendo los costes relacionados con la adquisición. Se excluyen los costes de mantenimiento del inmueble. Posteriormente al reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se registran por su valor razonable, que refleja las condiciones de mercado a la fecha de balance. Las ganancias o pérdidas derivadas de cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se incluyen en la cuenta de resultados consolidada del periodo en que se producen. Estas inversiones se mantienen valoradas de acuerdo a las valoraciones realizadas en diciembre de 2014 por tres expertos independientes, de acuerdo con las normas descritas en los párrafos del apartado 2.5 anterior y letra j) de este apartado.

Las inversiones inmobiliarias se dan de baja cuando se enajenan o se retiran permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de su enajenación. Las ganancias o pérdidas por el retiro o la enajenación de la inversión se reconocen en la cuenta de resultados consolidada del periodo en que se produce dicho retiro o enajenación.

Se realizan traspasos de inmovilizado material a inversiones inmobiliarias cuando, y sólo cuando, hay un cambio en su uso, evidenciado por el final de la ocupación por el propietario, el comienzo de un arrendamiento operativo a un tercero, o la finalización de la construcción o desarrollo. Se realizan traspasos de inversiones inmobiliarias a inmovilizado material o existencias cuando, y sólo cuando, hay un cambio en su uso, evidenciado por el inicio de la ocupación por parte del propietario o el comienzo de un desarrollo de cara a una venta. A partir del 1 de enero de 2009 según las modificaciones de la NIC 40, las inversiones inmobiliarias en curso se registran al valor razonable dentro de este epígrafe.

Cuando se traspasa una inversión inmobiliaria a la categoría de propiedad ocupada o explotada por el propietario o a existencias, se hace al valor razonable a la fecha de cambio de uso. Si la propiedad ocupada por el Grupo pasa a ser inversión inmobiliaria, el Grupo contabiliza esa propiedad de acuerdo con la política establecida para el inmovilizado material hasta la fecha de cambio de uso. Para traspasar de existencias a inversiones inmobiliarias, cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y el valor en libros previo se reconoce como beneficio o pérdida.

c) Permutas de activos

Se entiende por “permuta de activos” la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios.

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio se reconoce en la cuenta de resultados consolidada.

Cuando la permuta no tiene carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor.

d) Combinación de negocios y fondo de comercio.

Las combinaciones de negocios se contabilizan mediante la aplicación del método de adquisición.

El fondo de comercio generado en la consolidación representa el exceso del coste de adquisición sobre la participación del Grupo en el valor razonable de los activos y pasivos identificables de una sociedad dependiente en la fecha de adquisición.

Las diferencias positivas entre el coste de las participaciones en el capital de las entidades consolidadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, ajustados en la fecha de primera consolidación, se imputan de la siguiente forma:

- Las asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los activos (o reduciendo el de los pasivos) cuyos valores de mercado fuesen superiores (inferiores) a los valores netos contables con los que figuran en sus balances de situación y cuyo tratamiento contable sea similar al de los mismos activos (pasivos) del Grupo: amortización, devengo, etc. Los asignables a unos activos intangibles concretos, reconociéndolos explícitamente en el estado de situación financiera consolidado, siempre que su valor razonable a la fecha de adquisición pueda determinarse fiablemente.
- Los fondos de comercio sólo se registran cuando han sido adquiridos a título oneroso y representan, por tanto, pagos anticipados realizados por la entidad adquirente de los beneficios económicos futuros

derivados de los activos de la entidad adquirida que no sean individual y separadamente identificables y reconocibles.

- Los fondos de comercio adquiridos a partir del 1 de enero de 2004 se mantienen valorados a su coste de adquisición y los adquiridos con anterioridad a esa fecha se mantienen por su valor neto registrado a 31 de diciembre de 2003.

En ambos casos, con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste neto registrado y, en caso afirmativo, se procede a su oportuno saneamiento; utilizándose como contrapartida el epígrafe “Deterioro y resultado neto por enajenación de inmovilizado” del estado de resultados consolidado, puesto que tal y como establece la NIIF 3 los fondos de comercio no son objeto de amortización.

Las pérdidas por deterioro relacionadas con los fondos de comercio no son objeto de reversión posterior.

En el momento de la enajenación de una sociedad dependiente o entidad controlada conjuntamente, el importe atribuible del fondo de comercio se incluye en la determinación de los beneficios o las pérdidas procedentes de la enajenación.

En el caso de los fondos de comercio surgidos en la adquisición de sociedades cuya moneda funcional es distinta del euro, la conversión a euros de los mismos se realiza al tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera consolidado, registrando su variación por diferencia de conversión o como deterioro, según corresponda.

Las diferencias negativas entre el coste de las participaciones en el capital de las entidades consolidadas y asociadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, ajustados en la fecha de primera consolidación, se denominan fondos de comercio negativos y se imputan de la siguiente forma:

- Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los pasivos (o reduciendo el de los activos) cuyos valores de mercado fuesen superiores (inferiores) a los valores netos contables con los que figuran registrados en sus balances de situación y cuyo tratamiento contable sea similar al de los mismos activos (pasivos) del Grupo: amortización, devengo, etc.
- Los importes remanentes se registran en el epígrafe “Otros resultados” del estado de resultados consolidado del ejercicio en el que tiene lugar la adquisición de capital de la entidad consolidada o asociada.

e) Activos intangibles.

Los activos intangibles adquiridos individualmente se valoran inicialmente a su coste de adquisición y posteriormente se valoran a su coste neto de su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que, en su caso, hayan experimentado. El coste de los activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios es el valor razonable a la fecha de adquisición. Los activos intangibles generados internamente no se capitalizan, sino que se registra el gasto contra el resultado del ejercicio en que se haya incurrido en dichos gastos.

En el contexto del proceso de liquidación, descrito en las Notas 1.2. a 31 de diciembre de 2019, el coste de los elementos de inmovilizado intangible registrados en el balance de situación consolidado adjunto ha sido minorado por las pérdidas por deterioro puestas de manifiesto al valorar dichos bienes a su valor de liquidación previsto.

f) Instrumentos financieros.

Activos financieros.

En el momento del reconocimiento inicial los activos financieros son registrados por su valor razonable, minorado en el importe de los costes directamente atribuibles a la transacción. En periodos posteriores, el Grupo clasifica sus activos financieros, ya sean permanentes o temporales, excluidas las inversiones contabilizadas por el método de participación, en las siguientes categorías; (véase nota 9):

- Préstamos y cuentas a cobrar: Se registran al coste amortizado, correspondiendo éste básicamente 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.
- Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados: Incluye la cartera de negociación y aquellos activos financieros que se gestionan y evalúan según el criterio de valor razonable. Figuran en el estado de situación financiera consolidado por su valor razonable y las fluctuaciones se registran en la cuenta de resultados consolidada.
- Inversiones disponibles para la venta: Son el resto de inversiones que no encajan dentro de las tres categorías anteriores, viniendo a corresponder en su totalidad a inversiones financieras en capital (véase nota 9). Estas inversiones figuran en el estado de situación financiera consolidado 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 forma 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. Las variaciones del valor razonable, netas de su efecto fiscal, se registran con cargo o abono al epígrafe “Patrimonio neto: Ganancias acumuladas”, hasta el momento en que se produce la enajenación de estas inversiones, en el que el importe acumulado en este epígrafe referente a dichas inversiones es imputado íntegramente a la cuenta de resultados consolidada. En caso de que el valor razonable sea inferior al coste de adquisición, la diferencia se registra directamente en patrimonio, salvo que el activo haya sufrido un deterioro, en cuyo caso se registra en la cuenta de resultados consolidada.

El Grupo evalúa a la fecha de cierre del estado de situación financiera consolidado si existe evidencia objetiva de que un activo financiero pudiera estar deteriorado. Las evidencias en las que se basa el análisis de la Dirección son habitualmente las siguientes:

- dificultades financieras del emisor o del obligado
- impago o moras en el pago de intereses o del principal
- pérdidas continuadas de las empresas no cotizadas

Pasivos financieros.

Los pasivos financieros se registran generalmente por el valor razonable de la contraprestación recibida, neto de los costes incurridos en la transacción. En periodos posteriores, estas obligaciones se valoran a su coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo.

Al cierre del ejercicio 2014 y como consecuencia de la apertura de la fase de liquidación del Grupo (ver Nota 1.2), el Grupo ha procedido a registrar en su pasivo las deudas existentes con anterioridad a la firma del convenio de acreedores anteriormente señalando a su coste amortizado. Adicionalmente, aquellas deudas que tuvieran inicialmente vencimiento superior a 12 meses, han sido registradas en el pasivo corriente, al ser inmediatamente exigibles por sus respectivos acreedores como consecuencia de la apertura de la fase de liquidación.

Valores razonables de los instrumentos financieros.

Como norma general, en el contexto del proceso de liquidación descrito en la Nota 1.2, al 31 de diciembre de 2019, el valor de los activos financieros registrados en el balance adjunto ha sido minorado por las pérdidas por deterioro puestas de manifiesto al valorar dichos activos financieros a su valor de liquidación previsto.

Activos financieros no corrientes.

En los créditos concedidos a largo plazo no existen diferencias entre el valor razonable y el valor en libros, ya que todos los créditos concedidos devengan intereses a tipo de interés variable.

Los activos financieros disponibles para la venta se valoran al valor razonable o al coste de adquisición menos provisiones por deterioro, si no se puede determinar de forma fiable su valor razonable.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

Las cuentas a cobrar a clientes a plazo superior a un año han sido registradas a su valor razonable de acuerdo con lo indicado en la nota 9 de esta memoria consolidada. Para las cuentas a cobrar a plazo inferior a un año la Dirección del Grupo estima que el valor en libros es una aproximación aceptable del valor razonable, en el contexto del proceso de liquidación indicado en la Nota 1.2.

Activos financieros corrientes.

En los créditos concedidos a corto plazo no existen diferencias entre el valor razonable y el valor en libros, ya que todos los créditos concedidos devengan intereses a precios de mercado.

Para el resto de activos financieros corrientes, dado que la fecha de vencimiento es cercana a la del cierre del ejercicio, la Dirección del Grupo estima que el valor en libros es una aproximación aceptable del valor razonable, en el contexto del proceso de liquidación indicado en la Nota 1.2.

Deudas con entidades de crédito.

En las deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo no existen diferencias entre el valor razonable y el valor en libros, ya que todos los créditos concedidos devengan intereses a precios de mercado. No se han contratado instrumentos financieros con tipo de interés implícito.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

La Dirección del Grupo estima que el valor en libros de las partidas registradas en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado es una aproximación aceptable del valor razonable.

Pasivos financieros

Al cierre del ejercicio 2019 y como consecuencia de la apertura del proceso de liquidación de la Sociedad Dominante (ver Notas 1.2 y 2.2), el Grupo ha procedido a registrar en su pasivo las deudas existentes con anterioridad a la firma del convenio de acreedores anteriormente señalado a su coste amortizado; adicionalmente, aquellas deudas que tuvieran inicialmente vencimiento superior a 12 meses, han sido registradas en el pasivo corriente, al ser inmediatamente exigibles por sus respectivos acreedores como consecuencia de la apertura de la fase de liquidación.

Asimismo, en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2014 se procedió a retroceder todos los efectos de la aplicación del Convenio de Acreedores aprobado judicialmente el 11 de marzo de 2011 (Véase Nota 9.2). Dichos efectos se han registrado conforme a la resolución del ICAC de 18 de octubre de 2013 de forma prospectiva.

g) Inversiones contabilizadas por el método de participación.

Las participaciones en sociedades, distintas a las dependientes o las de negocio conjunto, sobre las que el Grupo tiene una influencia significativa se registran siguiendo el método de participación. Con carácter general, la influencia significativa se presume en aquellos casos en los que el Grupo posee una participación igual o superior al 20%.

El método de participación consiste en registrar la participación en el estado de situación financiera consolidado por la fracción de su patrimonio neto que representa la participación del Grupo en su capital una vez ajustado, en su caso, el efecto de las transacciones realizadas con el Grupo, más las plusvalías tácitas que correspondan al fondo de comercio pagado en la adquisición de la sociedad.

Si el importe resultante fuera negativo se deja la participación a cero en el estado de situación financiera consolidado a no ser que exista el compromiso por parte del Grupo de reponer la situación patrimonial de la sociedad, en cuyo caso se dota la correspondiente provisión para riesgos y gastos.

Los dividendos percibidos de estas sociedades se registran reduciendo el valor de la participación, y los resultados obtenidos por estas sociedades que corresponden al Grupo conforme a su participación se incorporan, netos de su efecto fiscal, a la cuenta de resultados consolidada en el epígrafe “Resultado en beneficios de sociedades puestas en equivalencia”, salvo que correspondan a resultados registrados por la asociada en el patrimonio neto en cuyo caso se registran directamente en el patrimonio neto.

En particular, las inversiones en sociedades con activos inmobiliarios, registradas bajo este epígrafe, que proceden de la combinación de negocio derivada de la adquisición de Fadesa Inmobiliaria, S.A. por parte de Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A., se encuentra valoradas a su valor razonable determinado en la fecha de la combinación de negocio en sustitución al valor de coste, corregido por el valor razonable a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales consolidadas, si este fuera menor.

h) Existencias.

Las existencias se valoran al menor entre el coste de adquisición, o de la combinación de negocios o valor de mercado, determinado éste por valoraciones de un experto independiente.

Existencias de la actividad de promoción inmobiliaria.

- **Terrenos y solares:** Los terrenos y solares adquiridos para el desarrollo de promociones inmobiliarias se registran a su precio de adquisición, incrementado en aquellos otros gastos relacionados directamente con la compra (impuestos, gastos de registro, etc.). Dicho importe se traspa a “Promociones en curso” en el momento de comienzo de las obras.
- **Promociones en curso:** Como promociones en curso se incluyen los costes a origen incurridos en las promociones inmobiliarias en fase de ejecución a la fecha de cierre del ejercicio. Los costes incluyen para cada promoción los importes correspondientes a los solares, la urbanización y construcción, así como aquellos otros costes directamente relacionados con la promoción (estudios y proyectos, licencias, etc.) y, adicionalmente, los gastos financieros devengados durante el período de construcción por la financiación obtenida por la ejecución de la misma.
- **Edificios construidos:** A la finalización de cada promoción inmobiliaria, las sociedades del Grupo siguen el procedimiento de traspasar desde la cuenta "Promociones en curso" a la cuenta "Edificios construidos" el coste correspondiente a aquellos inmuebles aún pendientes de venta.
- **Obra en curso:** Se recoge en este epígrafe los costes a origen correspondientes a obras donde las sociedades del Grupo trabajan como constructoras y cuyo importe se certificará a terceros.

El coste de las existencias de la actividad inmobiliaria se determina identificando individualmente las partidas correspondientes a cada una de las promociones.

El valor neto de realización es el precio estimado de venta dentro de la actividad normal de la entidad menos el coste estimado para la finalización del producto y el coste estimado de comercialización. Para unidades finalizadas y en curso, el precio de venta viene determinado por referencia a unidades similares vendidas. Para terrenos y solares, el precio de venta viene referenciado a transacciones realizadas en solares similares o al valor de tasación determinado por un experto independiente.

El valor neto de realización es el precio estimado de venta dentro de la actividad normal de la entidad menos el coste estimado para la finalización del producto y el coste estimado de comercialización.

En particular, las existencias de unidades inmobiliarias registradas bajo este epígrafe, que procede de la combinación de negocio derivada de la adquisición de Fadesa Inmobiliaria, S.A. por parte de Promociones y Urbanizaciones Martin, S.A. se encuentran valoradas a su valor razonable determinado en la fecha de la combinación de negocio en sustitución al valor de coste, corregido por el valor razonable a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales consolidadas, si este fuera menor.

En el contexto de proceso de liquidación, descrito en las Nota 1.2, al 31 de diciembre de 2019, el valor de las existencias registrados en el balance de situación adjunto ha sido minorado por las pérdidas por deterioro puestas de manifiesto al valorar dichos activos a su valor de liquidación previsto, de acuerdo con las normas descritas en los párrafos del apartado 2.5 anterior y letra j) de este apartado.

i) Efectivo y equivalentes de efectivo.

El efectivo y los depósitos a corto plazo en el estado de situación financiera consolidado comprenden el efectivo en bancos así como los depósitos a corto plazo con un vencimiento de tres meses o inferior, desde la fecha de adquisición o constitución del activo financiero.

A efectos del estado de flujos de efectivo consolidado, el efectivo y los equivalentes al efectivo comprenden las partidas descritas en el párrafo anterior neto de los descubiertos bancarios, en su caso.

j) Deterioro del valor de los activos.

El Grupo evalúa en cada cierre de ejercicio si hay indicios de que los activos pueden estar deteriorados. Si existe algún indicio, o cuando se requiere una prueba anual de deterioro, el Grupo realiza una estimación del importe recuperable del activo. El importe recuperable de un activo es el menor entre el valor razonable menos los costes de venta del activo o unidad generadora de efectivo y su valor liquidativo, y se determina para cada activo individualmente, a menos que el activo no genere entradas de efectivo que sean independientes de las de otro activo o grupo de activos. Cuando el valor en libros de un activo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce su valor en libros hasta su importe recuperable.

Al evaluar el valor liquidativo, las entradas de efectivo futuras se descuentan a valor actual utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación del valor del dinero en el tiempo en el mercado actual y los riesgos específicos del activo. Las pérdidas por deterioro de las actividades que continúan se reconocen en la cuenta de resultados en la categoría de gasto acorde con su naturaleza.

En cada cierre de ejercicio se realiza una evaluación de si existen indicios de que las pérdidas por deterioro reconocidas previamente han desaparecido o disminuido. Si existen estos indicios, se estima el valor recuperable. Una pérdida por deterioro reconocida anteriormente se revierte sólo si se ha producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el importe recuperable del activo desde que la última pérdida por depreciación fue reconocida. Si este es el caso, el valor en libros del activo se incrementa hasta su valor recuperable. Este incremento no puede exceder el valor en libros que se hubiese registrado, neto de amortización, de no haberse reconocido la pérdida por deterioro para el activo en años anteriores. Esta reversión se reconoce en la cuenta de resultados consolidada. Después de esta reversión, el gasto de amortización se ajusta en los siguientes periodos, para imputar el valor en libros revisado del activo, menos su valor residual, de forma sistemática a lo largo de la vida útil del activo.

En el contexto del proceso de liquidación, descrito en las Notas 1.2 y 2.2, al 31 de diciembre de 2019 el valor de los activos inmobiliarios registrados en el balance de situación consolidado adjunto permanece minorado por las pérdidas por deterioro puestas de manifiesto al valorar dichos bienes a su valor de liquidación previsto, de acuerdo con la tasación realizada al cierre del ejercicio 2014.

Estas valoraciones son las únicas existentes, puesto que la Administración Concursal no ha considerado necesario incurrir en los costes adicionales que supondría la realización de unas nuevas tasaciones, habiendo

realizado un análisis global de las tendencias del mercado inmobiliario, que ha sido ligeramente mejor que en años anteriores, tal y como se demuestra en el incremento de la demanda de activos inmobiliarios, así como en el aumento del número de transacciones. De acuerdo con este análisis no se han detectado indicios de deterioro respecto al valor a 31 de diciembre de 2014, excepto por los mencionados en el párrafo siguiente. A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019, dado que los indicadores mencionados sobre los que se basan 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.

Este es el caso de ofertas, que podrían surgir en relación con determinados activos en el proceso de liquidación, así como el de los importe de su venta o adjudicación final. En este sentido, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales los Administradores Concursales han procedido a dotar la correspondiente provisión de deterioro para aquellos activos cuyos importes de venta o adjudicación ya realizados están por debajo del valor neto contable.

k) Acciones propias.

Los instrumentos de patrimonio propios que se recompran (acciones propias) se deducen del patrimonio neto. Asimismo, la ganancia o pérdida se reconoce como variación de las ganancias acumuladas dentro del patrimonio neto del Grupo sin incluirlas en la cuenta de resultados consolidada.

l) Ganancias por acción.

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio neto del año atribuible a los accionistas ordinarios de la matriz entre el número medio de acciones ordinarias en circulación durante el año, sin incluir el número medio de las acciones de la sociedad dominante en poder del Grupo.

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo el beneficio neto ajustado atribuible a los accionistas ordinarios de la matriz entre el número medio ajustado de acciones ordinarias en circulación durante el año. El Grupo no ha realizado ningún tipo de operación que suponga un beneficio por acción diluido diferente del beneficio básico por acción.

m) Ingresos a distribuir en varios ejercicios.

Subvenciones oficiales.

Las subvenciones oficiales se registran cuando existe una razonable seguridad de que la subvención será recibida y que se cumplirán todas las condiciones establecidas para la obtención de dicha subvención. Cuando se trata de una subvención relacionada con una partida de gastos, la subvención se registra como ingresos en el periodo necesario para igualar la subvención, según una base sistemática, a los gastos que ésta está destinada a compensar. Cuando la subvención está relacionada con un activo, el valor razonable es reconocido como un ingreso diferido y se lleva a resultados en función de la vida útil esperada de dicho activo mediante apuntes anuales iguales.

Otros ingresos a distribuir.

Se corresponde, en su mayor parte, a ingresos pendientes de reconocer por operaciones de ventas formalizadas.

n) Provisiones.

Las obligaciones existentes a la fecha del estado de situación financiera consolidado surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para el Grupo cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran en el estado de situación financiera consolidado como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que el Grupo tendrá que desembolsar para cancelar la obligación. Las provisiones se cuantifican teniendo en consideración la mejor

información disponible en la fecha de la formulación de las cuentas anuales consolidadas sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable.

Cuando el Grupo espera que parte o la totalidad de una provisión sea reembolsada, por ejemplo en un contrato de seguro, el reembolso se reconoce como un activo separado, pero sólo cuando el reembolso sea prácticamente seguro. El gasto relacionado con la provisión se presenta en la cuenta de resultados consolidada neto del reembolso.

Provisiones no corrientes.

En este epígrafe se registran los siguientes conceptos:

1. Provisiones para premios de jubilación: las sociedades del Grupo no tienen un plan de pensiones de jubilación para sus empleados, estando las obligaciones al respecto cubiertas por la Seguridad Social. En algunas de las sociedades del Grupo el convenio laboral vigente establece la obligación de liquidar mediante un pago único una gratificación a empleados que, cumpliendo determinadas condiciones de antigüedad, alcanzan la edad de jubilación. La valoración de esta obligación se realiza en base a un cálculo actuarial.
2. Provisiones para impuestos: en este epígrafe se registran los importes necesarios para hacer frente a litigios o riesgos de carácter fiscal.
3. Provisiones para pasivos contingentes por defectos constructivos: Las sociedades del Grupo han recibido demandas judiciales por defectos constructivos en promociones entregadas.
4. Otras provisiones: Corresponden a la cuantificación de riesgos y gastos futuros por litigios en curso y para compromisos

Provisiones corrientes.

En este epígrafe se registran los siguientes conceptos:

1. Provisiones para garantías: El Grupo registra la estimación de costes futuros por la realización de pequeñas reparaciones en promociones entregadas. Su cálculo, basado en datos estadísticos, se ha determinado en un porcentaje de la cifra de ventas del ejercicio y del precedente. Adicionalmente, y para cubrir las contingencias que pudieran afectar durante la construcción y una vez terminadas las mismas, el grupo tiene contratados los seguros necesarios y obligatorios para su cobertura.
2. Provisiones por costes pendientes de incurrir: Corresponde a los costes pendientes de incurrir de aquellas promociones donde se han registrado los ingresos por ventas. Su valoración se realiza por diferencia entre los costes presupuestados y los incurridos

o) Indemnizaciones por despido.

De acuerdo con la legislación vigente, las sociedades del grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Las indemnizaciones a pagar a empleados por despidos que pudieran producirse como consecuencia de ajustes en la plantilla u otros motivos no imputables a ellos se calculan en base a los años de servicio. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. Teniendo en consideración lo anterior, el coste económico del ERE aprobado judicialmente el 13 de agosto de 2015 fue provisionado en el ejercicio 2015.

p) Impuestos.

Impuestos corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes del periodo actual y anterior se valoran por el importe que se espera recuperar o pagar a la autoridad tributaria. Los tipos impositivos y las leyes fiscales utilizadas para computar el importe son aquellas en vigor o prácticamente en vigor a la fecha del balance.

Impuestos sobre las ganancias.

El impuesto sobre las ganancias se registra en la cuenta de resultados consolidada o en las cuentas de patrimonio neto del estado de situación financiera consolidado en función de donde se hayan registrado las ganancias o pérdidas que lo hayan originado. Las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos, y su base fiscal generan los saldos de impuestos diferidos de activo o de pasivo que se calculan utilizando las tasas fiscales que se espera que estén en vigor cuando los activos y pasivos se realicen.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles excepto cuando el pasivo por impuestos diferidos se derive del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que, en el momento de la transacción, no afectó ni al resultado contable ni al resultado fiscal.

El Grupo reconoce un activo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias que vayan a revertir en un futuro previsible y que se esperen disponer de ganancias fiscales futuras contra las cuales cargar dichas diferencias temporarias, o cuando existan pasivos fiscales similares que pudiera compensarse.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si existe un derecho legal en vigor para compensar activos y pasivos por impuestos corrientes y los impuestos diferidos corresponden a la misma entidad fiscal y ante la misma autoridad fiscal.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada cierre de balance y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todo el activo por impuestos diferidos se pueda aplicar. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se reevalúan en cada cierre de balance y se reconocen en la medida en que se convierta en probable que el beneficio fiscal futuro vaya a permitir recuperar el activo por impuestos diferidos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valoran según las tasas impositivas que se espera apliquen en el año en que el activo se va a realizar o el pasivo se va a liquidar, basándose en las tasas impositivas (y legislación fiscal) en vigor o prácticamente en vigor a la fecha del estado de situación financiera consolidado. En los últimos ejercicios la Sociedad Dominante ha generado importantes bases imponibles negativas que, siguiendo el principio de prudencia, no ha sido registrado el crédito fiscal que se deriva de dichas pérdidas.

q) Arrendamientos.

La determinación de si un acuerdo es o contiene un arrendamiento se basa en la naturaleza del acuerdo y requiere una evaluación de si el cumplimiento del acuerdo depende del uso de un activo o activos específicos y si el acuerdo transmite el derecho a utilizar el activo.

El Grupo como arrendatario.

Los arrendamientos financieros, que transfieren al Grupo sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien alquilado, se capitalizan al principio del arrendamiento al valor razonable de la propiedad arrendada o, si es inferior, al valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento. Los pagos del arrendamiento se reparten entre coste financiero y reducción del pasivo por arrendamiento de forma que se logre una tasa de interés constante en el saldo restante del pasivo. Los costes financieros se cargan en la cuenta de resultados consolidada.

Los activos por arrendamiento capitalizados se amortizan durante el periodo de la vida útil del bien arrendado.

Los pagos por un arrendamiento operativo se registran como gasto en la cuenta de resultados consolidada de forma lineal a lo largo del periodo del arrendamiento.

El Grupo como arrendador.

Los arrendamientos en que el Grupo mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien alquilado se clasifican como arrendamientos operativos. Los costes directos iniciales en que se incurre al negociar el arrendamiento operativo se añaden al valor en libros del activo arrendado y se registran a lo largo del plazo del arrendamiento con la misma base que los ingresos por alquiler.

r) Reconocimiento de ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que sea probable que los beneficios económicos correspondientes a la transacción sean recibidos por el Grupo y puedan ser cuantificados con fiabilidad. Los siguientes criterios de reconocimiento se aplican para reconocer los ingresos:

Ventas de bienes.

El ingreso se registra cuando los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes hayan sido transmitidos al comprador. En particular, las ventas de inmuebles se registran cuando está concluida totalmente la construcción de los mismos y se produce la escritura pública o recepción por el comprador tras la puesta a su disposición. Las entregas en concepto de pago a cuenta recibidas de clientes durante el período comprendido entre la firma del contrato privado de compraventa y el momento en el que se efectúa la firma en contrato público, se registran como “Anticipos de clientes” en el pasivo del estado de situación financiera consolidado.

En las ventas de parcelas y solares, el reconocimiento de las ventas se produce en el momento de la firma del contrato privado por la parte correspondiente al suelo. Por la parte de la urbanización, se aplica la norma de contratos de construcción (ver apartado siguiente).

Contratos de construcción.

Cuando el resultado de un contrato de construcción puede ser presupuestado de forma fiable, los ingresos y gastos son registrados en base al estado de ejecución del contrato a la fecha del estado de situación financiera consolidado. Normalmente esto se hace calculando la proporción que suponen los gastos incurridos en la realización del trabajo en referencia al coste total presupuestado en el contrato. Tanto las variaciones en el contrato, reclamaciones y pagos de incentivos están incluidos siempre que hayan sido acordados con el cliente.

Cuando el resultado de un contrato de construcción no pueda ser presupuestado de manera fiable, se registran los ingresos hasta el límite de los gastos incurridos y siempre que exista la posibilidad de que los gastos incurridos en el cumplimiento del contrato sean recuperables. Los gastos del contrato son registrados como tales en el período en que fueron incurridos.

Cuando sea probable que el total de los gastos del contrato supere el total de los ingresos, las potenciales pérdidas se registrarán inmediatamente como gastos.

Prestación de servicios.

Los ingresos por servicios prestados se registran en la cuenta de resultados consolidada de acuerdo con el grado de avance de la transacción a la fecha del estado de situación financiera consolidado.

Ingresos por intereses.

El ingreso se reconoce según se devenga el interés (usando el método del interés efectivo, que es la tasa que exactamente descuenta las entradas de efectivo estimadas futuras durante la vida esperada del instrumento financiero al valor en libros neto del activo financiero).

Dividendos.

El ingreso se reconoce cuando se establece el derecho de los accionistas a recibirlo.

Ingresos por arrendamiento.

El ingreso por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias se reconoce de forma lineal en el transcurso del plazo del arrendamiento.

El Grupo excluye de la cifra de ingresos ordinarios aquellas entradas brutas de beneficios económicos recibidas por el Grupo cuando actúa como agente o comisionista por cuenta de terceros, registrando únicamente como ingresos ordinarios los correspondientes a su propia actividad.

Reversión de los efectos del Convenio

Según lo indicado en la Nota 1.2, las sociedades españolas del Grupo que han entrado en la fase de liquidación, registraron al 31 de diciembre de 2014 la reversión de los efectos del convenio. Asimismo, de acuerdo con la consulta del ICAC mencionada, se han registrado los intereses devengados por las deudas financieras sin garantía real por el periodo comprendido entre la fecha de apertura del concurso de acreedores hasta el 31 de diciembre de 2019.

s) Transacciones en moneda extranjera.

Cada entidad del Grupo determina su propia moneda funcional y los elementos incluidos en los estados financieros de cada entidad se miden utilizando esa moneda funcional. Cada Sociedad integrante del Grupo registra las transacciones en monedas extranjeras con el tipo de cambio de la moneda funcional vigente en la fecha de la transacción. Todas las diferencias se registran como beneficio o pérdida.

Las partidas del estado de situación financiera y de la cuenta de resultados de las sociedades cuya moneda funcional no es el euro incluidas en la consolidación, se convierten en euros aplicando el método de tipo de cambio de cierre según los siguientes tipos:

2019	Unidades monetarias por euro			
	Leu Rumano (RON)	Zloty Polaco (PLN)	Florint Hungaro (HUF)	Corona Checa (CZK)
Tipo cierre	4,78	4,26	330,53	25,41
Tipo medio	4,75	4,30	325,75	25,66

t) Actuaciones empresariales con incidencia medioambiental.

Todas las actividades desarrolladas por el Grupo han sido diseñadas y realizadas con el mínimo impacto medio ambiental, por lo que no se estiman contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente y, en consecuencia, no es necesario dotar provisiones destinadas a actuaciones medioambientales.

En concreto, con respecto a la promoción inmobiliaria, actividad principal del Grupo, todas las promociones han sido desarrolladas cumpliéndose todas las disposiciones contempladas en la Declaración de Efectos Ambientales definidos en los respectivos proyectos y/o memorias. Todas las actuaciones realizadas por el Grupo relativas a la minimización del impacto ambiental en sus promociones han sido incluidas como mayor coste de las mismas.

u) Adquisición de intereses minoritarios.

El Grupo Martinsa registra las adquisiciones de intereses minoritarios en sociedades en las que tiene el control por el coste de adquisición a la fecha de la transacción. La diferencia resultante se registra como ganancias acumuladas.

3.- PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

Los principales cambios en el perímetro de consolidación con relación al ejercicio anterior son los siguientes:

a) Retiros del perímetro.

Las siguientes sociedades del Grupo Martinsa-Fadesa fueron vendidas o liquidadas durante los ejercicios 2019 y 2018:

Retiros del perímetro	
Retiros por liquidación/venta de sociedades	
Año 2019	Año 2018
Inmobiliaria Fadesamex SA DE CV (Venta)	Inomar, S.L. (Liquidación)
Fadesa Polska (Liquidación)	Baranda Azul, SA (Venta)
RTM, Desarrollos Urbanísticos Societas SA (Venta)	Lamps, S.A. (Venta)
	TR-2, S.A. (Venta)
	Martinsa Norte, SA (Venta)
	Urbanizadora Fuente de San Luis, S.L. (Liquidación)

Los retiros indicados en el cuadro anterior no han tenido impacto patrimonial significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

b) Disminuciones por exclusión.

Durante el ejercicio 2019 y 2018 no se ha procedido a excluir del perímetro de consolidación ninguna sociedad del Grupo, permaneciendo como sociedades excluidas las indicadas en el apartado final de esta nota.

Teniendo en consideración lo anteriormente indicado, el perímetro de consolidación al cierre del ejercicio 2019 está compuesto por:

Sociedades dependientes

Sociedades dependientes							
Denominación	Domicilio social	Actividad	Importe particip.	Sociedad titular	% de particip.	% de control	Auditor
Arco Iris Gestión, S.L.	Madrid	Sin actividad	1.297	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%	n/a
Confias Home, S.L.	A Coruña	Sin actividad	60	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%	n/a
Eurogalia, S.L.	A Coruña	Sin actividad	92.758	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%	n/a
Fadesa Brasil Empreendimentos LTDA	Sao Paulo / Brasil	Sin actividad	50	Martinsa Fadesa, S.A.	99,90%	100,00%	n/a
Fadesa Canarias, S.L.	Las Palmas	Promoción inmobiliaria para venta	320	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%	n/a
Fadesa Cesko, s.r.o.	Praga / Chequia	Titular de suelos	946	Martinsa Fadesa, S.A./Fadesa Hungaria, Rt.	100,00%	100,00%	n/a
Fadesa Hungaria, Rt.	Budapest / Hungría	Titular de suelos	173.056	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%	n/a
Fadesa Polnord Polska, Sp. Z.o.o.	Varsovia / Polonia	Promoción inmobiliaria para venta	149.676	Martinsa Fadesa, S.A.	51,00%	51,00%	PWC
SC Fadesa Romania, S.R.L.	Bucarest / Rumanía	Promoción inmobiliaria para venta	95.522	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%	n/a
Fercler, S.L.	Madrid	En liquidación	279	Martinsa Fadesa, S.A.	98,60%	98,60%	n/a
Inmobiliaria Fuerteventura, S.A.	Las Palmas	En liquidación	4.566	F. Canarias, SL/Recovi, SL	100,00%	100,00%	n/a
Inmobiliaria Marplus, S.A.	Madrid	En liquidación	2	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%	n/a
Jafemafe, S.L.U.	Madrid	En liquidación	13.114	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%	n/a
Task Arando, S.L.	Madrid	Sin actividad	6	Martinsa Fadesa, S.A.	55,00%	55,00%	n/a
Town Planning, S.L.	Madrid	En liquidación	7.112	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%	n/a
Triple Gest, S.L.	Madrid	Titular de suelos	120	Arco Iris Gestión S.L.	100,00%	100,00%	n/a
Urbaniz. Club de Campo de Logroño, S.L.	A Coruña	Promoción inmobiliaria para venta	56.432	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%	n/a
Urbanizadora de Peñaraja en Pego, S.L.	A Coruña	Urbanizadora	36	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%	n/a

Sociedades asociadas y negocios conjuntos
Sociedades asociadas

Denominación	Domicilio social	Actividad	Importe particip.	Sociedad titular	% de participac	% de control	Auditor
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	Valladolid	Titular de suelos	184.253	Martinsa Fadesa, S.A.	48,00%	48,00%	n/a
Complejos Rurales Montesierra, S.L.	Málaga	Sin actividad	12.525	Martinsa Fadesa, S.A.	25,00%	25,00%	n/a
Guadalmina Golf, S.A.	Málaga	Explotación de instalaciones de Golf	3.486	Martinsa Fadesa, S.A.	31,97%	31,97%	PWC
Iberinvest, SP. zoo (S.L.)	Sopot (Polonia)	Sin actividad	3	Martinsa Fadesa, S.A.	25,00%	25,00%	n/a
Iberdom, SP. zoo	Varsovia (Polonia)	Sin actividad	1.996	Martinsa Fadesa, S.A.	20,00%	20,00%	n/a
Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas 2000, S.A.	Madrid	Titular de suelos	208.964	Martinsa Fadesa, S.A.	33,00%	33,00%	n/a
Nueva Ciudad Zalia, S.L.	Málaga	Sin actividad	5.010	Martinsa Fadesa, S.A.	26,00%	26,00%	n/a
Remobar, S.L.	A Coruña	Sin actividad	7	Martinsa Fadesa, S.A.	48,80%	48,80%	n/a
Residencial Golf Mar, S.L.	Valencia	Promoción Inmobiliaria para la venta	43.847	Town Planning, S.L.U.	21,05%	21,05%	n/a
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	Valencia	Promoción Inmobiliaria para la venta	375	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%	n/a
General Firm of Morocco, S.A. y sociedades dependientes	Marruecos	Promoción Inmobiliaria para la venta	513.062	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%	Deloitte
Inversiones Arnova, S.L.	A Coruña	Sin actividad	15	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%	n/a

Las participaciones en sociedades asociadas sin actividad detalladas en el cuadro anterior fueron adquiridas en función del valor estimado de los activos inmobiliarios (terrenos) que poseen. Dicha valoración, en caso de resultar inferior, se provisiona por el deterioro sufrido.

Sociedades dependientes excluidas del perímetro de consolidación:

Las siguientes sociedades dependientes han sido excluidas del proceso de consolidación por no representar un interés significativo, tanto individual como en su conjunto, para la imagen fiel consolidada del Grupo Martinsa-Fadesa, o por estar en procesos de liquidación sobre los que la Administración Concursal de la Sociedad Dominante no tiene control.

Sociedades dependientes

Denominación	Domicilio social	Actividad	Importe particip.	Sociedad titular	% de participac
Edificios del Noroeste, S.A.	A Coruña	Sin actividad	625	Martinsa Fadesa S.A., Obralar, S.L..	58,06%
Fadesa Portugal, S.A.	Moita / Portugal	En liquidación	37.837	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%
Obralar, S.L.	A Coruña	En liquidación	14.932	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%
Obras y Suelos de Galicia, S.A.	A Coruña	Sin actividad	97	Martinsa Fadesa, S.A.	67,00%
Inmobiliaria Rialta, S.A.	A Coruña	Sin actividad	798	Martinsa Fadesa S.A.	100,00%

4.- APLICACIÓN DE RESULTADOS

La sociedad matriz del Grupo Martinsa-Fadesa ha cerrado en el ejercicio 2019 con un resultado negativo de 130.069 miles de euros. La propuesta de aplicación del resultado consiste en traspasar dicho importe a resultados negativos de ejercicios anteriores.

5.- SEGMENTOS DE EXPLOTACIÓN

A efectos de gestión del Grupo, el mismo está organizado en un único segmento de explotación, que es el de la actividad inmobiliaria, el cual incluye las ventas de viviendas promovidas por Martinsa-Fadesa y cualquiera de sus sociedades dependientes, las ventas de suelo y parcelas y la prestación de servicios inmobiliarios. Esta actividad se desarrolla en España, Polonia, Hungría, Rumania y República Checa.

Las siguientes tablas presentan información sobre los ingresos y resultados y cierta información sobre activos y pasivos, relacionada con los segmentos de explotación del Grupo para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Ingresos y resultados por segmentos	31-12-19	31-12-18
ACTIVIDAD INMOBILIARIA		
Cifra de negocios promoción inmobiliaria	46.984	73.640
Coste de venta	(176.129)	(85.610)
Margen bruto	(129.145)	(11.969)
Venta de activos inmobiliarios	425	200
Coste de venta de activos inmobiliarios	(545)	(1.855)
Margen bruto en ventas de activos inmobiliarios	(120)	(1.655)
Otros gastos de explotación	(10.350)	(12.204)
Otros ingresos de explotación	41.641	2.827
RESULTADO OPERATIVO BRUTO	(97.972)	(22.999)

El desglose de la cifra de negocios de la actividad inmobiliaria del Grupo, es la siguiente:

	<i>miles de €</i>	
Desglose de cifras de la promoción inmobiliaria	31-12-19	31-12-18
Desglose de ventas de la promoción inmobiliaria		
Venta de viviendas y parcelas	29.942	38.878
Venta de suelos	16.774	34.562
Arrendamientos, prestación de servicios y otros ingresos	267	200
Total	46.984	73.640
Desglose de coste de ventas de la promoción inmobiliaria		
Venta de viviendas y parcelas	(55.516)	(51.048)
Venta de suelos	(120.613)	(34.562)
Arrendamientos, prestación de servicios y otros ingresos	--	--
Total	(176.129)	(85.610)
Márgenes	%	%
Venta de viviendas y parcelas	-85,4%	-31,3%
Venta de suelos	-619,0%	0,0%
Arrendamientos, prestación de servicios y otros ingresos	100,0%	100,0%
Margen de la promoción inmobiliaria	-274,9%	-16,3%

Otra información del segmento

	<i>miles de €</i>	
Actividad inmobiliaria	Año 2019	Año 2018
Resultado neto atribuible	(98.291)	(226.552)
Amortización de activos	(171)	(167)
Provisiones tráfico	(5.408)	(132.478)
Diferencial financiero (Nota 20.3)	5.528	(70.702)
Otros resultados	(98.240)	(23.204)

Tanto en el ejercicio 2019, como en el ejercicio 2018, todos los activos y pasivos consolidados corresponden al segmento inmobiliario.

Información geográfica.

La siguiente tabla presenta información sobre los ingresos relativos a los segmentos geográficos del Grupo para el año terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	<i>miles de €</i>	
Ventas por segmento geográfico	Año 2019	Año 2018
España	24.485	62.576
Resto UE	22.924	11.264
	47.409	73.840

La información geográfica relativa a inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y activos intangibles se incluye en las notas 6, 7 y 8.

6.- INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido durante los ejercicios 2019 y 2018 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:

	<i>miles de €</i>					
Inmovilizado material	Saldo a 31-12-2018	Incorporación / Reducción Sociedades	Inversiones / Dotaciones	Bajas	Trasposos y otros	Saldo a 31-12-2019
Terrenos y construcciones	6.518	--	--	(42)	(46)	6.430
Maquinaria, planta y equipos	1.218	64	--	--	46	1.328
Anticipos e inmovilizaciones en curso	50	--	--	--	--	50
Total Coste	7.786	64	--	(42)	--	7.808
Provisiones	--	--	--	--	--	--
Amort. acum. construcciones	(994)	--	(80)	--	--	(1.074)
Amort. inm. maquinaria, planta y equipos	(1.417)	--	(69)	42	--	(1.444)
Total amortización y provisiones	(2.410)	--	(149)	42	--	(2.517)
Valor neto	5.376					5.291

	<i>miles de €</i>					
Inmovilizado material	Saldo a 31-12-2017	Incorporación / Reducción Sociedades	Inversiones / Dotaciones	Bajas	Trasposos y otros	Saldo a 31-12-2018
Terrenos y construcciones	6.518	--	--	--	--	6.518
Maquinaria, planta y equipos	3.137	--	--	(1.919)	--	1.218
Anticipos e inmovilizaciones en curso	3.867	--	--	(3.817)	--	50
Total Coste	13.522	--	--	(5.736)	--	7.786
Provisiones	(3.687)	--	--	3.687	--	--
Amort. acum. construcciones	(913)	--	(81)	--	--	(994)
Amort. inm. maquinaria, planta y equipos	(3.335)	--	(72)	1.990	--	(1.417)
Total amortización y provisiones	(7.934)	--	(153)	5.677	--	(2.410)
Valor neto	5.588					5.376

Durante el ejercicio 2019 y 2018 no se han registrado movimientos significativos en este epígrafe.

Terrenos y construcciones.

Del saldo registrado en el epígrafe de “Terrenos y construcciones” 3.851 miles de euros son solares (3.851 miles de euros en 2018), correspondiendo a las oficinas de centrales en Paseo de la Castellana 120, Madrid.

Otra información.

En 2019 y 2018 no se han capitalizado intereses como mayor valor de los bienes del inmovilizado material.

El coste de los elementos en uso totalmente amortizados es de 2.677 miles de euros (2.677 miles de euros en 2018). No existe ningún elemento de inmovilizado material temporalmente fuera de servicio.

La siguiente tabla presenta información geográfica del Grupo para el año terminado el 31 diciembre de 2019 y 2018:

2019			<i>miles de €</i>
Inmovilizado material	España	Resto U.E.	Total
Coste de adquisición	6.832	976	7.808
Provisiones	--	--	--
Amortizaciones	(2.038)	(480)	(2.517)
Valor neto	4.794	496	5.291

2018			<i>miles de €</i>
Inmovilizado material	España	Resto U.E.	Total
Coste de adquisición	6.831	955	7.786
Provisiones	0	--	0
Amortizaciones	(1.955)	(455)	(2.410)
Valor neto	4.876	500	5.376

El Grupo Martinsa-Fadesa sigue el criterio de asegurar los elementos de su inmovilizado contra los riesgos a los que se encuentran sujetos. Al 31 de diciembre de 2019 no existía déficit de cobertura de seguros sobre el valor contable de dichos activos.

7.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo y no son objeto de amortización anual. Corresponden a los terrenos, edificios y otras construcciones, que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable, que en el contexto actual es el valor de liquidación, de los elementos de inversiones inmobiliarias de forma que al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina anualmente tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

Los beneficios o pérdidas derivados de variaciones en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se incluyen en los resultados del periodo en que surgen, en el epígrafe “Variaciones en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

El movimiento de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en el año 2019 y 2018 respectivamente es el siguiente:

					<i>miles de €</i>
Inversiones inmobiliarias - 2019	Saldo a 31/12/2018	Adiciones	Retiros	Retiros del perimetro	Saldo a 31/12/2019
Total coste	14.497	--	(545)	--	13.952
Ajuste a valor razonable	(3.343)	--	--	--	(3.343)
Valor neto	11.154	--	(545)	--	10.609

	<i>miles de €</i>				
Inversiones inmobiliarias - 2018	Saldo a 31/12/2017	Adiciones	Retiros	Retiros del perimetro	Saldo a 31/12/2018
Total coste	24.392	--	(9.895)	--	14.497
Ajuste a valor razonable	(11.384)		8.041	--	(3.343)
Valor neto	13.008	--	(1.854)	--	11.154

El movimiento del ejercicio 2018 se corresponde con la venta de los campos de golf en Ayamonte por 200 miles de euros.

Los gastos operativos de las inversiones inmobiliarias no son significativos. Al 31 de diciembre de 2019 el Grupo no poseía compromisos de adquisición ni de venta sobre sus inversiones inmobiliarias.

Las inversiones inmobiliarias se registran por su valor razonable, que fue determinado en base a valoraciones realizadas por Tasaciones Hipotecarias Renta, S.A. (THIRSA), Valoraciones Mediterráneo, S.A. (VALMESA) y Técnicos en Tasación, S.A. (TECNITASA) a diciembre de 2014, tenidas en cuenta, asimismo, para la determinación del valor liquidativo. El valor razonable representa el importe por el que los activos se pueden intercambiar entre partes independientes dispuestas a realizar la transacción, a la fecha de valoración, en igualdad de condiciones. Los métodos de valoración empleados se calculan conforme al desarrollo que de éstos se hace en la Orden ministerial ECO 805/2003, incorporándose el efecto de las expectativas urbanísticas, ponderadas por su probabilidad de ocurrencia y riesgo. De dicha normativa no se tienen en cuenta el resto de requerimientos, criterios o disposiciones de la misma, dado que la finalidad de la valoración no lo exige, por no estar sujeto a la citada Orden.

Las inversiones inmobiliarias que el Grupo mantiene arrendadas u ofrecidas en arrendamiento al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 son las siguientes:

<i>Diciembre de 2019</i>								<i>miles de €</i>	
Ayuntamiento	Tipología	m2/ Unidades	Valor Neto contable	Suelo	Construc.	Otro inmovilizado	Hipoteca		
León	Hotel	Local / 1.565 m2	1.878	1.720	158	--	--		
Palma de Mallorca	Aparcamiento	6.551,08 m2	240	--	240	--	--		
Aranjuez	C. de Golf	--	5.477	--	5.444	33	--		
Miño	C. de Golf	--	3.014	--	3.002	12	--		
			10.609	1.720	8.845	46	--		

<i>Diciembre de 2018</i>								<i>miles de €</i>	
Ayuntamiento	Tipología	m2/ Unidades	Valor Neto contable	Suelo	Construc.	Otro inmovilizado	Hipoteca		
León	Hotel	Local / 1.565 m2	1.878	1.720	158	--	--		
Palma de Mallorca	Aparcamiento	6.551,08 m2	240	--	240	--	--		
Aranjuez	C. de Golf	--	5.477	--	5.444	33	--		
Miño	C. de Golf	--	3.014	--	3.002	12	--		
Madrid	Viviendas	--	545	336	209	--	--		
			11.154	2.056	9.054	46	--		

El Grupo Martinsa-Fadesa sigue el criterio de asegurar las inversiones inmobiliarias contra los riesgos a los que se encuentran sujetos. Al 31 de diciembre de 2019 no existía déficit de cobertura de seguros sobre el valor contable de dichos activos.

Con fecha 11 de mayo de 2020 se ha alcanzado un acuerdo de resolución de la concesión para la explotación del aparcamiento de Palma de Mallorca.

8.- ACTIVOS INTANGIBLES

Los movimientos habidos en el epígrafe del estado de situación financiera consolidado “Activos intangibles” han sido durante los ejercicios 2019 y 2018, respectivamente, los siguientes:

					<i>miles de €</i>
<u>Inmovilizado intangible</u>	Saldo a 31-12-2018	Adiciones	Bajas	Trasposos	Saldo a 31-12-2019
Concesiones administrativas	322	--	(33)	--	289
Derechos de traspaso	--	--	--	--	--
Aplicaciones informáticas	747	--	(43)	--	704
Total coste	1.069	--	(76)	--	993
Deterioro de valor inmovilizado intangible	(94)	--	21	--	(73)
Amort. acum. concesiones administrativas	(180)	--	--	--	(180)
Amort. acum. Derechos de traspaso	--	--	--	--	--
Amort. acum. aplicaciones informáticas	(793)	(21)	75	--	(739)
Valor neto	2	(21)	20	--	1

					<i>miles de €</i>
<u>Inmovilizado intangible</u>	Saldo a 31-12-2017	Adiciones	Bajas	Trasposos	Saldo a 31-12-2018
Concesiones administrativas	322	--	--	--	322
Derechos de traspaso	--	--	--	--	--
Aplicaciones informáticas	744	--	--	3	747
Total coste	1.066	--	--	3	1.069
Deterioro de valor inmovilizado intangible	(108)	--	14	--	(94)
Amort. acum. concesiones administrativas	(180)	--	--	--	(180)
Amort. acum. Derechos de traspaso	--	--	--	--	--
Amort. acum. aplicaciones informáticas	(778)	(14)	--	--	(793)
Valor neto	--	(14)	14	3	2

Las concesiones administrativas se están amortizando linealmente a lo largo de su vida útil, 18 años, que es el período concesional.

Las siguientes tablas presentan información geográfica del Grupo para los años terminados el 31 diciembre de 2019 y 2018:

2019				<i>miles de €</i>
<u>Concepto</u>	España	Resto U.E.	Total	
Concesiones administrativas	289	--	289	
Aplicaciones informáticas	636	68	704	
Provisiones	(73)	--	(73)	
Amortización acumulada	(852)	(67)	(919)	
Valor neto	--	1	1	

2018				<i>miles de €</i>
<u>Concepto</u>	España	Resto U.E.	Total	
Concesiones administrativas	322	--	322	
Aplicaciones informáticas	677	65	742	
Provisiones	(108)	--	(108)	
Amortización acumulada	(891)	(63)	(954)	
Valor neto	--	2	2	

9 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1. - INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE ACTIVO

El desglose por categorías de los instrumentos financieros de activos del Grupo Martinsa al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

2019	<i>miles de €</i>		
	Disponible para la venta	Créditos y cuentas a cobrar	Total
Instrumentos financieros de activos no corrientes:	10	4.705	4.715
Acciones no cotizadas	55.769	--	55.769
Créditos a sociedades asociadas y excluidas	--	52.890	52.890
Otros créditos	--	225	225
Depósitos y fianzas	--	1.271	1.271
Provisiones por deterioro instrumentos de capital y créditos	(55.759)	(48.431)	(104.190)
Provisiones por deterioro depósitos y fianzas	--	(1.249)	(1.249)
Instrumentos financieros de activos corrientes:	--	92.607	92.607
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	--	2.201	2.201
Créditos a empresas asociadas y negocios conjuntos	--	9	9
Otros créditos	--	149	149
Depósitos y fianzas	--	3.440	3.440
Provisiones por deterioro	--	(1.267)	(1.267)
Subtotal otros activos financieros corrientes	--	2.331	2.331
Deudores varios	--	55.656	55.656
Personal	--	169	169
Provisiones por deterioro	--	(49.214)	(49.214)
Subtotal otros activos corrientes	--	6.611	6.611
Efectivo y equivalentes	--	81.464	81.464
Total	10	97.313	97.323

2018	<i>miles de €</i>		
	Disponible para la venta	Créditos y cuentas a cobrar	Total
Instrumentos financieros de activos no corrientes:	29	4.902	4.931
Acciones no cotizadas	55.777	--	55.777
Créditos a sociedades asociadas y excluidas	--	52.883	52.883
Otros créditos	--	429	429
Depósitos y fianzas	--	1.279	1.279
Provisiones por deterioro instrumentos de capital y créditos	(55.748)	(48.431)	(104.179)
Provisiones por deterioro depósitos y fianzas	--	(1.258)	(1.258)
Instrumentos financieros de activos corrientes:	--	124.327	124.327
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	--	5.916	5.916
Créditos a empresas asociadas y negocios conjuntos	--	9	9
Otros créditos	--	420	420
Depósitos y fianzas	--	9.982	9.982
Provisiones por deterioro	--	(1.274)	(1.274)
Subtotal otros activos financieros corrientes	--	9.137	9.137
Deudores varios	--	60.077	60.077
Personal	--	169	169
Provisiones por deterioro	--	(45.086)	(45.086)
Subtotal otros activos corrientes	--	15.160	15.160
Efectivo y equivalentes	--	94.113	94.113
Total	29	129.229	129.258

a) Instrumentos financieros de activos no corrientes:

Acciones no cotizadas y créditos a empresas asociadas.

El detalle de acciones no cotizadas y créditos a empresas asociadas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

2019 miles de €

Sociedad	% participación	Coste	Provisión por deterioro	Créditos	Provisión por deterioro
Casasola, Explotaciones Agropecuarias	30,82%	--	--	203	--
Coditecsa Construcciones de Canarias, S.L.	19,00%	23	(23)	--	--
Fadesa Portugal, S.A.	100,00%	37.837	(37.837)	15.239	(15.239)
Ecoprensa, S.L.	0,52%	1.458	(1.448)	--	--
Edificios del Noroeste, S.A.	58,06%	625	(625)	--	--
Inversiones Rústicas y Urbanas 2000, S.A.	33,00%	--	--	4.460	--
Iberdom Sp. z o.o	20,00%	--	--	965	(965)
Inmobadajoz Emprendiment Inmob. S. Ltda.	100,00%	--	--	--	--
Inmobiliaria Rialta, S.A.	100,00%	798	(798)	--	--
Obralar, S.L.	100,00%	14.931	(14.931)	--	--
Obras y Suelos de Galicia, S.A.	67,00%	97	(97)	--	--
RTM Desarrollo Urbanístico y Social, S.A.	28,32%	--	--	16.365	(16.365)
Sanatorio 2000, S.L.	50,00%	--	--	--	--
Residencial Golf Mar	--	--	--	15.658	(15.658)
Total		55.769	(55.759)	52.890	(48.228)

2018 miles de €

Sociedad	% participación	Coste	Provisión por deterioro	Créditos	Provisión por deterioro
Casasola, Explotaciones Agropecuarias	30,82%	--	--	203	--
Coditecsa Construcciones de Canarias, S.L.	19,00%	23	(23)	--	--
Fadesa Portugal, S.A.	100,00%	37.837	(37.837)	15.239	(15.239)
Ecoprensa, S.L.	0,52%	1.458	(1.429)	--	--
Edificios del Noroeste, S.A.	58,06%	625	(625)	--	--
Facor, S.A.	--	8	(8)	--	--
Inversiones Rústicas y Urbanas 2000, S.A.	33,00%	--	--	4.453	--
Iberdom Sp. z o.o	20,00%	--	--	965	(965)
Inmobadajoz Emprendiment Inmob. S. Ltda.	100,00%	--	--	--	--
Inmobiliaria Rialta, S.A.	100,00%	798	(798)	--	--
Obralar, S.L.	100,00%	14.931	(14.931)	--	--
Obras y Suelos de Galicia, S.A.	67,00%	97	(97)	--	--
RTM Desarrollo Urbanístico y Social, S.A.	28,32%	--	--	16.365	(16.365)
Sanatorio 2000, S.L.	50,00%	--	--	--	--
Residencial Golf Mar	--	--	--	15.658	(15.658)
Total		55.777	(55.748)	52.883	(48.227)

Los créditos no corrientes con sociedades asociadas son utilizados principalmente por las mismas para la financiación de las promociones que se están desarrollando en conjunto. Estos saldos recogen los intereses devengados a 31 de diciembre de 2019. Los tipos de interés utilizados están en consonancia con los de mercado.

Las participaciones detalladas anteriormente figuran registradas al coste de adquisición al no ser posible determinar su valor razonable de forma fiable. Para el análisis de la posible existencia de deterioro se tiene en cuenta el coste de adquisición más el importe de las plusvalías tácitas existentes a la fecha de cierre del ejercicio en base a tasaciones de sus activos por expertos independientes.

b) Instrumentos financieros de activos corrientes:

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:

<i>miles de €</i>		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2019	2018
Clientes	15.956	29.623
Anticipos	--	51
Provisiones	(13.755)	(23.758)
Total	2.201	5.916

Las provisiones de clientes se han basado en los indicios de deterioro de la situación financiera de los deudores a la fecha de cierre y en las causas que se explican en la nota 11 de esta memoria relativa a “Riesgo de crédito”.

Las cuentas a cobrar se valoran en el momento de su reconocimiento inicial por su valor razonable, lo que supone actualizar su valor nominal a una tasa de interés equivalente a la del mercado, en función del vencimiento esperado de estas partidas. Dada las especiales circunstancias en la que se encuentra la Sociedad Dominante y que el cobro de estos saldo, en una parte muy significativa, dependerá del cumplimiento de hitos urbanísticos y constructivos y de las propias negociaciones que se mantienen con los clientes, no es posible determinar un calendario cierto de cobro.

Depósitos y fianzas:

Las partidas más significativas registradas en este epígrafe corresponden, principalmente, a depósitos en bancos indisponibles en garantía de avales concedidos por entidades financieras por importe de 2.746 miles de euros (9.280 miles euros en 2018) y depósitos en juzgados por procesos pendientes de liquidar por importe de 166 miles de euros (166 miles de euros en 2018).

Deudores varios y personal:

Las cuentas a cobrar se valoran en el momento de su reconocimiento inicial por su valor razonable. A partir de la valoración inicial, estas cuentas se registran por su coste amortizado.

Las partidas más significativas registradas en este epígrafe son las siguientes:

- Empresas del Grupo excluidas del proceso de consolidación por importe de 25.120 miles de euros.
- Empresas asociadas y negocios conjuntos por importe de 739 miles de euros.
- 15.695 miles de euros de deudores por venta de suelo con cláusula de subrogación en las obligaciones mantenida por la Sociedad Dominante con terceros.
- Deudores varios por importe de 14.096 miles de euros, entre los que destacan: (i) 5.562 miles de euros con Gran Casino Real de Aranjuez, S.A., manteniendo con esta misma entidad saldos acreedores pendiente de liquidar por similar importe; (ii) 91 miles de euros deudores aportados por sociedades dependientes extranjeras (4.454 miles de euros en 2018).

Para el conjunto de estos saldos existe una provisión por deterioro por importe de 49.214 miles de euros (45.086 miles de euros en 2018)

Efectivo y equivalentes:

<i>miles de €</i>		
Efectivo y otros medios líquidos	2019	2018
Efectivo de caja y bancos	81.464	94.113
Depósitos a corto plazo	--	--
Total	81.464	94.113

El efectivo en bancos devenga un tipo de interés variable basado en el tipo de interés diario para depósitos bancarios. El vencimiento de los depósitos a corto plazo varía entre un día y tres meses dependiendo de las

necesidades inmediatas de liquidez del Grupo; los depósitos devengan intereses según los tipos aplicados. El valor razonable del efectivo y equivalentes de efectivo se aproxima a su valor en libros.

9.2. – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE PASIVO

Deuda concursal:

Como consecuencia de la entrada en liquidación por la Sociedad dominante y algunas de sus sociedades dependientes (véase Nota 1.2), en el ejercicio 2014 se procedió a revertir los efectos derivados de la firma del convenio de acreedores (incluyendo quita y espera) registrados entre los ejercicios 2011 a 2014. Como consecuencia de dicha reversión, las Sociedades del Grupo registraron al cierre del ejercicio 2014 los siguientes conceptos:

- Reversión de la quita de determinados acreedores que se acogieron en su momento a la alternativa 1 del Convenio de Acreedores, indicado en la Nota 1.2, por importe de 966 miles de euros
- Reversión de los gastos financieros derivados de las condiciones del Convenio de Acreedores, por importe 931.056 miles de euros.
- Registro de gastos financieros devengados aplicando las condiciones que tuviera la deuda antes de la entrada en concurso de las Sociedades del Grupo por importe de 1.192.474 miles de euros, de dicho importe, 60.527 miles de euros han sido reconocidos como deuda concursal con privilegio especial. Adicionalmente, por este concepto, al 31 de diciembre de 2019 se han registrado gastos financieros por 498.578 miles de euros, correspondiendo 57.060 miles de euros a 2019 y 441.518 miles de euros a los ejercicios 2015 a 2018. Del importe total por este concepto, tal como se explica en los párrafos siguientes, figuran clasificado como intereses de deuda concursal 750.073 miles de euros y 880.452 miles de euros como deuda por intereses de créditos ordinarios consumidos en la Fase 3 del Plan de Liquidación.

Las Sociedades del Grupo, basado en la normativa contable existente, han registrado como gasto financiero el coste de las deudas financieras concursales sin garantía real a pesar de los criterios marcados en el Art. 59 de la Ley Concursal, en el que se declara la suspensión del devengo de dichos intereses y los criterios de los pasivos relacionados en los informes de liquidación presentados por la Administración Concursal ante el Juzgado de lo Mercantil en junio de 2015.

Adicionalmente, se presentan todos los pasivos como pasivos corrientes y se retroceden las conversiones a préstamos participativos realizadas durante el periodo de aplicación del Convenio de Acreedores.

La clasificación al 31 de diciembre de 2019 de la deuda concursal agregada de las sociedades del Grupo en concurso o liquidación, es la siguiente:

31/12/2019							miles de €	
Deuda concursal por agregación de las sociedades del Grupo en concurso o liquidación	Deuda concursal				Deuda por intereses	Total deuda concursal	Deuda por intereses. Condiciones previa concurso	
	Privilegiado especial	Privilegiado general	Ordinaria	Subordinada				
Deudas con entidades de crédito	--	--	432.007	28.734	--	460.741	173.800	
Deudas con entidades de crédito (P. Hipotecarios)	36.255	--	--	--	20.135	56.390	--	
Otros acreedores financieros	--	--	1.358.466	491.319	--	1.849.785	576.272	
Otros acreedores financieros (P. Hipotecarios)	40.841	--	--	--	21.233	62.074	--	
Deudas con empresas del grupo y asociadas	--	--	--	132.442	--	132.442	--	
Deudas con Administraciones Públicas	5.619	2.586	63.600	5.770	--	77.575	--	
Otras deudas	8.451	239	462.441	190.525	--	661.656	--	
TOTAL	91.166	2.826	2.316.514	848.789	41.368	3.300.663	750.073	

En el concepto “Deuda por intereses” se incluyen:

- Intereses devengados por los créditos concursales no hipotecarios aplicando las condiciones que tuvieran éstos en el momento de la solicitud de concurso por las Sociedades del Grupo. Al 31 de diciembre dicho concepto asciende a 750.073 miles de euros.
- Intereses de préstamos con garantía hipotecaria por importe de 41.368 miles de euros.

En los desgloses anteriores no figura registrada la deuda reconocida por la Administración Concursal a cada una de las cuatro filiales en liquidación procedente del préstamo sindicado para la financiación de la OPA a Fadesa Inmobiliaria, S.A. por importe de 3.889 millones de euros, permaneciendo registrada dicha deuda únicamente en la Sociedad Dominante.

Incluido en el apartado “Deudas con empresas del grupo y asociadas” figuran 52.128 miles de euros con empresas del Grupo que, tras el proceso de consolidación, no forman parte del pasivo consolidado al cierre del ejercicio 2019.

Instrumentos financieros de pasivos no corrientes y corrientes:

	<i>miles de €</i>	
	2.019	2.018
Instrumentos financieros de pasivos no corrientes:	1.577	1.457
Deudas con entidades de crédito	--	--
Subtotal deudas con entidades de crédito	--	--
Fianzas y depositos recibidos	59	59
Deudas representadas en efectos a pagar	--	--
Otras deudas	1.518	1.398
Subtotal otros pasivos no corrientes	1.577	1.457
Instrumentos financieros de pasivos corrientes:	7.152.960	7.195.482
Deudas con entidades de crédito	690.931	1.472.963
Otros acreedores financieros	2.488.154	2.459.344
Deuda financiera no concursal	3.151.235	2.379.615
Subtotal deudas con entidades de crédito y otros pasivos corrientes	6.330.321	6.311.922
Subtotal acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	132.399	154.773
Depósitos y fianzas recibidos	2.708	3.114
Deudas representadas en efectos a pagar	--	--
Remuneraciones pendientes de pago	1.066	1.152
Otras deudas	686.466	724.521
Subtotal otros pasivos corrientes	690.240	728.787
Total	7.154.537	7.196.939

Otros pasivos no corrientes.

El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 2019 asciende a 1.577 miles de euros (1.457 miles de euros en 2018). Los conceptos más significativos se corresponden con deudas no corrientes de sociedades dependientes.

Deuda con acreedores financieros.

La deuda con acreedores financieros tiene su origen, en su mayor parte, en la deuda concursal de la Sociedad Dominante y algunas de sus sociedades dependientes. Toda la deuda se ha clasificado como corriente, bien por estar vencida, o bien, por corresponder a financiación del negocio inmobiliario. A 31 de diciembre de 2019 la deuda con acreedores financieros se desglosa del siguiente modo:

31/12/2019

miles de €

Deuda con acreedores financieros	Deuda concursal					Deuda no concursal	Total deuda
	Privilegiado especial	Ordinaria	Subordinada	Deuda por intereses	Total deuda concursal		
Deudas con entidades de crédito							
Deudas con entidades de crédito	--	432.007	28.734	--	460.741	173.800	634.541
Deudas con entidades de crédito (Ptmos hipotecarios)	36.255	--	--	20.135	56.390	--	56.390
	36.255	432.007	28.734	20.135	517.131	173.800	690.931
Deudas con otros acreedores financieros							
Otros acreedores financieros	--	1.358.466	491.319	--	1.849.785	576.295	2.426.081
Otros acreedores financieros (Préstamos hipotecarios)	40.841	--	--	21.233	62.074	--	62.074
	40.841	1.358.466	491.319	21.233	1.911.859	576.295	2.488.154
Crédito ordinario que será reconocido y con origen en crédito con privilegio especial no cubierto	--	--	--	--	--	12.844	12.844
Créditos ordinarios consumidos en Fase 3 Plan de Liquidación con renuncia a reclamar	--	--	--	--	--	2.257.939	2.257.939
Deuda por intereses asociados al principal de crédito ordinario consumido en Fase 3 Plan de Liquidación	--	--	--	--	--	880.452	880.452
TOTAL	77.096	1.790.473	520.053	41.368	2.428.990	3.901.331	6.330.321

La mayor parte de la deuda concursal procede del préstamo sindicado formalizado en 2007 para la financiación de la OPA a Fadesa Inmobiliaria, S.A.

La totalidad del saldo de préstamos hipotecarios a diciembre de 2019 y 2018 corresponde a préstamos hipotecarios para la financiación de existencias.

Préstamos hipotecarios subrogables.

Los préstamos hipotecarios, con un saldo al 31 de diciembre de 2019 de 77.096 miles de euros, corresponden a los saldos dispuestos de los préstamos hipotecarios con diversas entidades financieras, en los que se podrán subrogar los compradores en el momento de la entrega de la vivienda y que las sociedades del Grupo utilizan para financiar la construcción de promociones inmobiliarias en curso. Dichos préstamos se encuentran garantizados mediante hipotecas sobre existencias. Estos préstamos devengan intereses de acuerdo al Euribor más un diferencial de mercado.

El importe de los gastos financieros de “Préstamos hipotecarios subrogables” devengados pendiente de pago ascienden a 41.368 miles de euros (52.853 miles de euros en 2018).

La totalidad de los préstamos hipotecarios vivos mantienen cuotas impagadas por lo que podrían ser exigibles por los correspondientes acreedores y en cobro del mismo ejecutar la garantía asociada.

El tipo medio de la deuda hipotecaria correspondiente al ejercicio 2019 fue de Euribor 3 meses con un diferencial entre 40 y 200 puntos básicos.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Pasivo corriente)

El desglose de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado es el siguiente:

	<i>miles de €</i>	
Acreeedores comerciales	2019	2018
Anticipos recibidos de clientes	24.468	24.713
Deudas con empresas del grupo excluidas del proceso de consolidación	84.413	84.410
Deudas por compras o prestaciones de servicios	4.477	16.343
Deudas representadas en efectos a pagar	(14)	8.327
Deudas por adquisición de suelo	16.041	15.326
Deuda con sociedades puestas en equivalencia	3.013	5.654
Total	132.399	154.773

A 31 de diciembre de 2019, el Grupo ha recibido anticipos de clientes por importe de 24.468 miles de euros (24.713 miles de euros en 2018) de los que 9.429 miles de euros (9.429 miles de euros en 2016) corresponden a anticipos recibidos por adquisición de suelo mediante permuta de unidades inmobiliarias terminadas. La mayor parte del saldo registrado a diciembre de 2019 se incluye en la lista de deuda concursal calificados como contingentes.

El Grupo clasifica como pasivos corrientes todas las deudas relacionadas con el segmento inmobiliario. Dentro de este epígrafe figuran registradas deudas por adquisición de suelo para la promoción inmobiliaria por importe de 16.041 miles de euros (15.326 miles de euros en 2018) que no devengan intereses. La totalidad de la deuda registrada en 2019 tiene un vencimiento que depende del cumplimiento de determinados hitos urbanísticos. Las deudas por compras o prestación de servicios no devengan intereses y, generalmente, vencen entre 90 y 180 días.

Otras deudas.

Este epígrafe se desglosa:

	<i>miles de €</i>	
Otras deudas	2019	2018
Deuda concursal	661.656	707.395
Deudas por crédito ordinario consumido en Fase 3 Plan de Liquidación. Deuda no renunciada por el acreedor con compromiso de no reclamar	18.401	6.160
Acreeedores varios	10.183	10.967
TOTAL	690.240	724.522

La deuda concursal tiene su origen principalmente en acreedores comerciales. El desglose a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	<i>miles de €</i>					
Otras cuentas a pagar	Privilegiado especial	Privilegiado general	Ordinaria	Subordinada	Deuda por intereses	Total
Otras deudas	8.451	239	462.441	190.525	--	661.656
	--	--	--	--	--	--
	8.451	239	462.441	190.525	--	661.656

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a terceros:

En relación con la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se incluye a continuación un detalle con el importe total de los pagos realizados a los proveedores en el ejercicio por las sociedades del Grupo a las que les afecta esta normativa, (sin considerar la deuda concursal) distinguiendo los que han excedido los límites legales de aplazamiento, el plazo medio ponderado excedido de pagos y el importe del saldo pendiente de pago a proveedores que al cierre del ejercicio acumula un aplazamiento superior al plazo legal de pago:

	Ejercicio	
	2019	2018
	<i>Días</i>	<i>Días</i>
Período medio de pago a proveedores	144,26	125,74
Ratio de operaciones pagadas	64,05	79,99
Ratio de operaciones pendientes de pago	1.212,96	1.010,06
	<i>Importe miles €</i>	<i>Importe miles €</i>
Total pagos realizados	8.133,25	9.979,59
Total pagos pendientes	610,43	516,39

10. - VALORACION DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El valor en libro de los instrumentos financieros se asimila a su valor razonable al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

11.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS Y POLITICA DE GESTION DE RIESGOS

El Grupo Martinsa Fadesa continúa expuesto a los riesgos que fueron descritos en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2019, no obstante, es preciso destacar los cambios relevantes que se han producido como consecuencia del proceso concursal al que se acogió la Sociedad Dominante y algunas de sus filiales y que en la actualidad se encuentra en fase de liquidación.

Durante las diferentes fases por las que ha discurrido el proceso concursal la Sociedad Dominante ha centrado sus esfuerzos en la obtención de la liquidez necesaria para mantener y continuar con sus actividades. Tales esfuerzos son necesarios mantenerlos durante la fase de liquidación para atender los créditos contra la masa y la mayor parte de los créditos concursales posibles. El riesgo de liquidez en el entorno económico actual se muestra como la principal amenaza para el Grupo. Para mitigar ese riesgo, durante el ejercicio 2019 y más aún, durante la fase de liquidación iniciada en el 2015, se ha dimensionando la Sociedad a las necesidades del proceso liquidativo. No obstante, derivados de procesos judiciales, podrían reconocerse créditos contra la masa que podrían obligar a Martinsa-Fadesa, S.A. a realizar desembolsos no previstos.

Riesgo de crédito

Con respecto al riesgo de crédito derivado de otros activos financieros, tales como efectivo y equivalentes de efectivo principalmente, la exposición del Grupo al riesgo de crédito se deriva de un posible impago de la contraparte, con un riesgo máximo igual al valor en libros de estos instrumentos.

En relación a la única actividad de la Sociedad, la inmobiliaria, a 31 de diciembre de 2019 existen créditos derivados de operaciones comerciales, fundamentalmente de ventas de parcelas a clientes minoristas y de operaciones de venta de suelo a inversores, por un importe de 5 millones de euros, aproximadamente (7 millones de euros en 2018). Las actuales condiciones del mercado inmobiliario, especialmente en España, y

del sector financiero, incrementan el riesgo de impago de parte de los créditos registrados por las operaciones descritas. Para atender posibles deterioros de estos créditos se mantiene registradas provisiones por 3 millones de euros (4 millones de euros en 2018).

No obstante, para la valoración de los riesgos descritos anteriormente, dado que el título de propiedad no se transmite hasta el momento en el que se percibe la totalidad de la deuda, en caso de impago o de incumplimiento el activo inmobiliario objeto de la transacción actúa de garantía frente al crédito. Adicionalmente del análisis comparativo entre el saldo a cobrar o el riesgo por incumplimiento y el valor razonable equivalente de los activos que originaron dicho saldo, según la última valoración realizada al 31 de diciembre de 2014 por expertos independientes y, en su caso, neto de provisión para insolvencias, no se desprenden diferencias significativas, por lo que en la práctica, en caso de impago o incumplimiento, supondría la sustitución en balance de un instrumento financiero de crédito frente a clientes por existencias de la actividad inmobiliaria sin que se dieran diferencias significativas.

Riesgo de mercado

Dada las actuales condiciones del mercado inmobiliario, en particular en España, el riesgo de mercado se convierte en uno de los más significativos para la realización de los activos de la Sociedad en los niveles actuales.

Riesgo de tipo de interés

La política del Grupo consiste en la gestión de su coste por intereses empleando fundamentalmente tipos variables. Como consecuencia, la práctica totalidad de la deuda de las sociedades del Grupo está formalizada con referencia a la evolución del tipo de interés. El tipo de referencia es el Euribor.

El interés de los instrumentos financieros clasificados como de tipo de interés variable es revisado en intervalos inferiores o iguales a un año.

La deuda correspondiente al negocio inmobiliario, como norma general, se amortiza o se subroga por terceros en un plazo no superior a cinco años. Hasta ahora no se ha considerado esencial la constitución de instrumentos de cobertura del riesgo de tipos de interés.

La sensibilidad del resultado del ejercicio 2019 a la variación de los tipos de interés dependiendo de la variación de los puntos porcentuales podría hacer variar el resultado antes de impuestos en una horquilla de entre más menos 1 y 2 millones de euros, considerando la variación del 0,10% como mínima y de 0,70% como máximo. El efecto en el patrimonio neto del ejercicio 2019, sería el equivalente a la variación antes mencionada.

Riesgo de tipo de cambio

Como resultado de las inversiones realizadas en países extranjeros (fuera del entorno Euro), entre los que destacan, Polonia, Rumania y Hungría, el estado de situación financiera consolidada del Grupo está expuesto a las fluctuaciones de los tipos de cambio entre monedas. Asimismo, destacamos que el Grupo no buscó cubrir este riesgo dado que su importancia relativa no es significativa.

Adicionalmente, el Grupo también está expuesto a riesgo por tipo de cambio de las transacciones. Este riesgo surge de las compras y ventas realizadas por las unidades operativas en monedas distintas de la moneda funcional. Aproximadamente el 47% de las ventas del Grupo en 2019 (15% en 2018) se han realizado en monedas distintas de la moneda funcional de la unidad que realiza la venta, mientras que casi el 14% de los costes de venta (4% en 2018) están en distinta moneda de la moneda funcional de la unidad que las realiza.

12.- INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

Las inversiones en sociedades contabilizadas por el método de participación se detallan en la nota 3. Los movimientos registrados en los ejercicios 2019 y 2018 en este epígrafe son los siguientes:

2019 *miles de €*

Sociedad	Resultado		Provision por				31/12/2019
	31/12/2018	2019	Adiciones	Traspasos	deterioro	Retiros	
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	44.496	--	--	--	--	--	44.496
Complejos Rurales Montesierra, S.L.	--	--	--	--	--	--	--
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	--	--	--	--	--	--	--
Guadalmina Golf, S.A.	9.867	16	--	--	--	--	9.883
Iberinvest, S.L.	--	--	--	--	--	--	--
Iberdom Sp. z o.o	--	--	--	--	--	--	--
Inversiones Inmb. Rústicas Urbanas, S.A.	71.867	(8)	--	--	--	--	71.859
Martinsa Norte, S.A.	--	--	--	--	--	--	--
Nueva Ciudad de Zalia, S.L.	--	--	--	--	--	--	--
Remobar, S.L.	--	--	--	--	--	--	--
Residencial Golf Mar, S.L.	--	--	--	--	--	--	--
RTM Desarrollos Urbanísticos y Sociales, S.A.	--	--	--	--	--	--	--
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	--	--	--	--	--	--	--
Grand Firm of Morocco, S.A. y dependientes	--	--	--	--	--	--	--
Inversiones Arnova, S.L.	15	--	--	--	--	--	15
Sanatorio 2000, S.L.	--	--	--	--	--	--	--
Total	126.245	8	--	--	--	--	126.253

2018 *miles de €*

Sociedad	Resultado		Provision por				31/12/2017
	31/12/2017	2018	Adiciones	Traspasos	deterioro	Retiros	
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	44.457	39	--	--	--	--	44.496
Complejos Rurales Montesierra, S.L.	--	--	--	--	--	--	--
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	--	--	--	--	--	--	--
Guadalmina Golf, S.A.	9.856	11	--	--	--	--	9.867
Iberinvest, S.L.	--	--	--	--	--	--	--
Iberdom Sp. z o.o	--	--	--	--	--	--	--
Inversiones Inmb. Rústicas Urbanas, S.A.	71.873	(6)	--	--	--	--	71.867
Martinsa Norte, S.A.	3.256	--	--	--	--	(3.256)	--
Nueva Ciudad de Zalia, S.L.	--	--	--	--	--	--	--
Remobar, S.L.	--	--	--	--	--	--	--
Residencial Golf Mar, S.L.	--	--	--	--	--	--	--
RTM Desarrollos Urbanísticos y Sociales, S.A.	--	--	--	--	--	--	--
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	--	--	--	--	--	--	--
Grand Firm of Morocco, S.A. y dependientes	--	--	--	--	--	--	--
Inversiones Arnova, S.L.	15	--	--	--	--	--	15
Sanatorio 2000, S.L.	--	--	--	--	--	--	--
Total	129.457	44	--	--	--	(3.256)	126.245

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el balance de las sociedades contabilizadas por el método de participación era el siguiente:

2019 *miles de €*

Sociedad	Activos	Pasivos	F. Propios	Ingresos	Beneficio / Pérdida
	Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	2.767	767	2.000	--
Guadalmina Golf, S.A.	34.924	3.674	31.250	--	50
Iberinvest, S.L.	4.690	4.816	(126)	--	--
Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas, S.A.	54.949	20.313	34.636	--	(24)
Residencial Golf Mar, S.L.	82.402	91.814	(9.412)	--	--
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	102.424	114.225	(11.801)	--	--
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	1.588	212	1.376	--	--
Total	283.744	235.821	47.923	--	26

2018					<i>miles de €</i>
Sociedad	Activos	Pasivos	F. Propios	Ingresos	Beneficio / Pérdida
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	2.767	767	2.000	--	82
Guadalmina Golf, S.A.	32.775	1.573	31.202	--	35
Iberinvest, S.L.	4.690	4.816	(126)	--	--
Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas, S.A.	54.960	20.301	34.659	--	(18)
Residencial Golf Mar, S.L.	82.402	91.814	(9.412)	--	--
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	102.424	114.225	(11.801)	--	--
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	1.588	212	1.376	--	--
Total	281.606	233.708	47.898	--	99

El Grupo mantiene valoradas determinadas participaciones a cero, no habiendo registrado ninguna provisión en relación con el patrimonio neto negativo de las mismas dado que no existe cuentas por cobrar no provisionadas ni obligaciones de ningún tipo de aportación de fondos.

13.- EXISTENCIAS

El desglose de existencias a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

2019				<i>Miles de €</i>
Existencias de la actividad de promoción	Libres	Protegidas	Totales	
Terrenos y solares	2.480.856	--	2.480.856	
Promociones en curso de construcción de ciclo corto	180.689	--	180.689	
Promociones en curso de construcción de ciclo largo	--	--	--	
Edificios construidos	35.649	--	35.649	
Provisiones por deterioro	(1.914.652)	--	(1.914.652)	
Total	782.542	--	782.542	

2018				<i>Miles de €</i>
Existencias de la actividad de promoción	Libres	Protegidas	Totales	
Terrenos y solares	3.116.268	--	3.116.268	
Promociones en curso de construcción de ciclo corto	289.622	--	289.622	
Promociones en curso de construcción de ciclo largo	--	--	--	
Edificios construidos	51.781	--	51.781	
Provisiones por deterioro	(2.427.469)	--	(2.427.469)	
Total	1.030.202	--	1.030.202	

Las existencias cuyo plazo de realización es superior a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera consolidado son las siguientes:

- Terrenos y solares*: Su realización se prevé dentro del ciclo de negocio del Grupo que se sitúa en un plazo de uno a cinco años en función de la política comercial de suelo, del grado de desarrollo urbanístico y del periodo de construcción.
- Promociones en curso de construcción de ciclo corto*: Su realización está prevista en menos de 12 meses.
- Promociones en curso de construcción de ciclo largo*: Su realización está prevista entre 12 y 36 meses.
- Obras en curso*: Se prevé realizable conforme al Plan de Liquidación.
- Edificios construidos*: Su realización, en su mayor parte, no supera los 12 meses desde la fecha de cierre del ejercicio.

Como consecuencia de la situación financiera del Grupo, es previsible que los plazos indicados anteriormente y que son acordes con la actividad normal del Grupo se vean incrementados significativamente, en especial los relativos a terrenos pendientes de desarrollo y promociones en curso los cuales se encuentran ralentizados en espera de obtención de financiación que permita su desarrollo de forma acorde con la situación del mercado inmobiliario.

El valor de las existencias de la actividad inmobiliaria registradas al cierre del ejercicio incluye gastos financieros capitalizados durante el ejercicio 2019 por importe de 0 miles de euros (0 miles de euros en 2018).

Del saldo registrado en existencias de promociones en curso, edificios terminados y suelo, 140 millones de euros se encuentran afectos a garantías hipotecarias (146 millones de euros en 2018).

Las existencias se registran al menor entre el coste o por su valor razonable, que se ha determinado en base a valoraciones realizadas por Tasaciones Hipotecarias Renta, S.A. (THIRSA), Valoraciones Mediterráneo, S.A. (VALMESA) y Técnicos en Tasación, S.A. (TECNITASA) a 31 de diciembre de 2014. El valor razonable representa el importe por el que los activos se pueden intercambiar entre partes independientes dispuestas a realizar la transacción, a la fecha de valoración, en igualdad de condiciones. El cálculo utilizado en los métodos de valoración empleados se realiza conforme al desarrollo que de éstos se hace en la Orden ministerial ECO 805/2003, de la que no se tienen en cuenta el resto de requerimientos, criterios o disposiciones de la misma, dado que la finalidad de la valoración no lo exige, por no estar sujeto a la citada Orden, incorporando determinadas expectativas urbanísticas futuras, ajustadas bajo criterios de probabilidad de ocurrencia y riesgo. Como consecuencia del deterioro producido por los activos inmobiliarios incluidos en el epígrafe de existencias se ha registrado una provisión neta por importe de 8 millones de euros (138 millones de euros en 2018).

Se entiende que los valores de tasación obtenidos de expertos independientes de fecha 31 de diciembre de 2014 en los términos anteriormente referidos se corresponden con el valor razonable de los activos teniendo en cuenta que, en aplicación de los términos definidos en la propuesta del Plan de Liquidación, la Administración Concursal procederá a la venta de los activos por cualquiera de los mecanismos contemplados en el mismo que mejor se ajusten a las particularidades de los activos y momentos de realización con el fin de optimizar sus precios de venta – escenario muy distinto al normalmente existente en una liquidación al uso. Cuestión distinta pudiera ser el hecho de que la Sociedad se viera en la tesitura de afrontar situaciones de iliquidez puntuales y que, por tanto, tuviera que realizar alguno de sus activos de manera inminente en el marco de una transacción forzada –siempre en beneficio de sus acreedores- en cuyo caso el precio de venta podría verse afectado.

El Grupo mantiene compromisos de venta sobre las existencias por importe de 34 millones de euros sobre los que ha percibido anticipos de clientes por importe de 24 millones de euros (ver notas 9 y 18). No existen compromisos de compra significativos.

14.- CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS

La composición y movimiento del patrimonio neto del Grupo se detalla en el “Estado de variaciones en el patrimonio neto consolidado”, documento integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

Capital social.

El capital social a 31 de diciembre de 2019 está representado por 93.191.822 acciones nominativas de 0,03 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, cuyo importe total asciende a 2.796 miles de euros. Todas las acciones gozan de los mismos derechos y no existen limitaciones estatutarias ante su libre transmisión.

Prima de emisión.

La Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para la ampliación de capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Reserva legal.

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Otras reservas

La práctica totalidad de este saldo corresponde a resultados negativos de ejercicios anteriores.

Diferencias de conversión.

Esta reserva comprende a todas las diferencias de cambio derivadas de la conversión de estados financieros en moneda extranjera que no se derivan de las operaciones de la Sociedad Dominante.

El detalle por sociedad de las diferencias de conversión registradas en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, son las siguientes:

	<i>miles de €</i>	
	2019	2018
Fadesa Polska SP, Z.o.o.	--	(10)
Fadesa Prokom Polska, Sp. Z.o.o.	(1.072)	(1.387)
Fadesa Hungaria, Rt.	349	238
Fadesa Cesko, s.r.o.	(18)	8
Fadesa Romania, S.R.L.	819	(99)
Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de CV	--	(5.559)
Total	78	(6.810)

Acciones propias.

La Sociedad Dominante tenía concedida por la Junta General de Accionistas de fecha 6 de junio de 2014 autorización para la compra / venta de acciones con el objetivo de facilitar en momentos puntuales la liquidez de la acción de la Sociedad dominante. No obstante, durante el ejercicio 2019 y 2018 no se han producido movimientos con acciones propias.

Al cierre del 2019 y 2018 la sociedad dominante mantiene 1.651.913 acciones propias por importe de 31.414 miles de euros, equivalente al 1,77% del capital social.

Ganancia por acción

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el resultado neto ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la matriz entre el número medio de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio.

El Grupo Martinsa-Fadesa tiene emitidos instrumentos de capital que pueden convertirse en acciones ordinarias en el futuro. Teniendo en cuenta:

- El valor de la acción a percibir está basado en la cotización de un determinado número de sesiones.
- Como consecuencia de la situación concursal la cotización de los títulos de la Sociedad está suspendida.
- El resultado del periodo es negativo.

Por estos motivos, las acciones son antidilusivas y no se consideran para el cálculo de la ganancia diluida por acción.

Los siguientes cuadros reflejan los ingresos e información del número de acciones utilizadas para el cálculo de las ganancias básicas por acción que coincide con las ganancias diluidas por acción:

	<i>miles de €</i>	
	2019	2018
Resultado básico neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (miles de euros)	(98.291)	(226.552)
Número medio ponderado de acciones ordinarias considerando las ampliaciones de capital y sin incluir las acciones propias	91.539.909	91.539.909
Ganancias básicas por acción (euros)	(1,07)	(2,47)

Otra información.

De acuerdo con la información disponible para la elaboración de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2014, las entidades con participación igual o superior al 10% del capital suscrito que han comunicado este hecho a la CNMV eran Don Fernando Martín Álvarez y Don Antonio Martín Criado, con una participación indirecta del 44,46% y 15,11%, respectivamente.

Como se indica en la Nota 1.2, y tras la solicitud por la Sociedad de la apertura de la fase de liquidación, el Juzgado cesó a los miembros del Consejo de Administración indicados anteriormente, reponiendo en el cargo a los Administradores Concursales.

Las sociedades ajenas al Grupo que a 31 de diciembre de 2019 poseen una participación superior al 10% del capital en algunas de las sociedades del grupo y de negocios conjuntos son las siguientes:

2019

Sociedad titular de la participación	Participación	Sociedad del grupo participada
Prokom Investments, S.A.	49,00%	Fadesa Prokom Polska, s.p. z.o.o.
Douja Promotion, Groupe Adoha, S.A.	50,00%	Grand Firm of Morocco, S.A.
Eastern Projects Development, Inc.	50,00%	Inversiones Arnova, S.L.
Rover Alcisa Inmobiliaria, S.L.U.	50,00%	Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.
Itaca Energy, S.L.	45,00%	Task Arando, S.L.

Ninguna de las acciones de las sociedades dependientes cotizan ni han cotizado en bolsa.

Patrimonio neto de accionistas minoritarios.

Las variaciones en el patrimonio neto de los accionistas minoritarios como consecuencia de las operaciones realizadas en el ejercicio 2019 y 2018, son las siguientes:

	<i>miles de €</i>			
Sociedad	Saldo a 31/12/2018	Participación result. 2019	Adiciones (Retiros)	Saldo a 31/12/2019
Fercler, S.L.	(113)	3		(110)
Fadesa Polnord Polska, Sp. Z.o.o.	12.369	208	(1.099)	11.478
Task Arando, S.L.	(266)	--	--	(266)
Total	11.990	211	(1.099)	11.102

	<i>miles de €</i>			
Sociedad	Saldo a 31/12/2017	Participación result. 2018	Adiciones (Retiros)	Saldo a 31/12/2018
Fercler, S.L.	(80)	(33)		(113)
Fadesa Polnord Polska, Sp. Z.o.o.	24.749	133	(12.513)	12.369
Task Arando, S.L.	(266)	--	--	(266)
Total	24.403	100	(12.513)	11.990

15. - GESTIÓN DE CAPITAL

El objetivo fundamental del Grupo Martinsa Fadesa en la gestión de su capital consiste en salvaguardar la capacidad del Grupo para liquidar sus activos, cancelar el pasivo y, en su caso, distribuir el excedente.

16.- INGRESOS A DISTRIBUIR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se mantiene registrado saldo en este epígrafe.

17.- PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

Provisiones no corrientes.

El desglose y movimiento de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado para los ejercicios 2019 y 2018, es el siguiente:

	<i>miles de €</i>				
Provisiones no corrientes	Saldo a 31/12/2018	Adiciones	Traspaso	Retiros Aplicaciones	Saldo a 31/12/2019
Provisiones por compromisos con el personal	216	19	--	--	235
Provisiones para impuestos	6.660			(6.660)	0
Provisiones para litigios por defectos constructivos	27.373	--	--	(2.205)	25.168
Provisiones para otros litigios	35.238	--	(994)	(29.086)	5.158
Provisiones para compromisos	3.475	--	--	--	3.475
Total	72.962	19	(994)	(37.951)	34.035

	<i>miles de €</i>				
	Saldo a			Retiros	Saldo a
Provisiones no corrientes	31/12/2017	Adiciones	Traspaso	Aplicaciones	31/12/2018
Provisiones por compromisos con el personal	338			(122)	216
Provisiones para impuestos	6.660	--	--	--	6.660
Provisiones para litigios por defectos constructivos	27.373	--	--	--	27.373
Provisiones para otros litigios	37.497	2.768	(1.782)	(3.245)	35.238
Provisiones para compromisos	3.475	--	--	--	3.475
Total	75.343	2.768	(1.782)	(3.367)	72.962

Los movimientos más significativos del ejercicio 2019 se corresponden con los siguientes conceptos:

- Dotaciones por la cuantificación de nuevos riesgos y aplicaciones o reversión por inexistencia de los mismos.
- Traspaso a deuda concursal ordinaria una vez concluido el litigio por importe cierto.

Provisiones por compromisos con el personal.

Algunas de las sociedades del Grupo, por la regulación de los respectivos convenios colectivos, tienen contraído premios de jubilación con sus empleados si se cumplen determinadas circunstancias relativas a número de años de antigüedad en la empresa y jubilación a una edad concreta. Para atender esta circunstancia, las sociedades del Grupo afectadas han realizado una provisión basada en estudios actuariales.

Provisiones para impuestos.

Los conceptos más significativos registrados en este epígrafe son: Provisiones por intereses de deuda concursal con privilegio especial, por importe de 0 miles de euros (4.766 miles de euros en 2018) y 0 miles de euros (1.894 miles de euros en 2018) para otros riesgos de carácter fiscal.

No es posible determinar el plazo de realización de estas provisiones si bien se espera que sea superior a 5 años.

Provisiones para pasivos contingentes por defectos constructivos.

Las sociedades del Grupo han recibido demandas judiciales por defectos constructivos en promociones entregadas. De acuerdo con los informes periciales analizados se estima que el importe necesario para atender a las posibles resoluciones judiciales por estos motivos sería de 27.373 miles de euros (27.373 miles de euros en 2018).

Provisiones para otros litigios y compromisos.

Corresponden a la cuantificación de riesgos y gastos futuros por litigios en curso. Las sociedades del Grupo mantienen registrado al 31 de diciembre de 2019 un saldo de 6.428 miles de euros (38.713 miles de euros en 2018) para atender dichos compromisos.

No es posible determinar el plazo de realización de estas provisiones si bien se espera que sea superior a 3 años.

En relación a las provisiones anteriores no se registra el efecto financiero de su actualización al ser incierto el momento de su desembolso.

Provisiones corrientes.

El desglose y movimiento de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado correspondiente a los ejercicios 2019 y 2018, es el siguiente:

					<i>miles de €</i>
	Saldo a				Saldo a
Provisiones corrientes	31/12/2018	Dotaciones	Aplicaciones	Trasposos	31/12/2019
Provisiones para reparaciones	--	--	--	--	--
Provisiones para costes pendientes	12.647	--	(2.219)	--	10.428
Total	12.647	--	(2.219)	--	10.428

					<i>miles de €</i>
	Saldo a				Saldo a
Provisiones corrientes	31/12/2017	Dotaciones	Aplicaciones	Trasposos	31/12/2018
Provisiones para reparaciones	--	--	--	--	--
Provisiones para costes pendientes	14.100	--	(2.551)	1.097	12.647
Total	14.100	--	(2.551)	1.097	12.647

Las dotaciones realizadas se registran en el epígrafe de “Otros gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Provisiones para costes pendientes.

Esta provisión corresponde a los costes pendientes de incurrir imputables a unidades inmobiliarias que han sido registradas como ventas. En general, para viviendas entregadas, incluye conceptos de ejecución material de obra, normalmente costes pendientes de incurrir en urbanizaciones y sistemas generales en grandes ámbitos de desarrollo. Adicionalmente, para parcelas y bolsas de suelo vendidas se consideran en este epígrafe los costes pendientes de incurrir de carácter general, necesario para calcular el planeamiento urbanístico de suelo.

El período en que se espera que se realice normalmente no excede de dos años desde de la fecha de cierre del ejercicio.

18.- COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Litigios.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas los principales litigios en los que se hallan incurso las sociedades del Grupo, son los siguientes:

Litigios de carácter fiscal. Litigios en curso

Procedimiento TPO Aragón: Se discute la deducibilidad del IVA repercutido por el vendedor con ocasión de la transmisión a MF de diez fincas rústicas el 5 de agosto de 2004 por considerar la inspección que i) dicha sociedad no tenía la condición de empresario; ii) la transmisión supuso una transmisión de la totalidad de su patrimonio empresarial. La administración tributaria considera que dicha transmisión debería tributar por TPO, con una cuota a ingresar de 2.152 miles de euros. En noviembre de 2013 se nos notificó la resolución desestimatoria del TEAR de Aragón a la reclamación interpuesta por la compañía. Dicha resolución fue recurrida en alzada ante el Tribunal Económico Administrativo Central que estimó dicho recurso en noviembre de 2016 anulando la liquidación. No obstante, el Gobierno de Aragón impugnó dicha resolución ante el TSJ de Aragón, recayendo sentencia el 26 de noviembre de 2019, desestimatoria a los intereses de la Administración, dictada por la Sección Segunda de lo Contencioso Administrativo de dicho TSJ. Contra dicha sentencia, el letrado de la Comunidad Autónoma de Aragón presentó escrito preparando recurso de casación ante el Tribunal Supremo, sin que hasta la fecha haya habido avances relevantes al respecto.

Otros litigios.

Existen actualmente alrededor de 5 procesos civiles de cuantías superiores a 50.000 euros en reclamación contra Martinsa-Fadesa y alguna de sus filiales, interpuestos por diversas comunidades de propietarios y

propietarios individuales por defectos constructivos. La cuantía total reclamada en estos procedimientos se sitúa alrededor de 756 miles de euros.

Existen además una serie de demandas en el ámbito de lo Civil de resolución de contratos de compraventa de viviendas, habiendo procedido la empresa a hacer la oportuna provisión para hacer frente a este tipo de procedimientos.

Por último existen varios procedimientos de materias diversas que igualmente han sido objeto de provisión por parte de la Sociedad para hacer frente a las sentencias que finalmente recaigan en los mismos, procedimientos en los que reclaman entre otros indemnizaciones, la elevación a público de un contrato, facturas de subcontratas, cuotas de comunidades, etc.

La Sociedad ha procedido a hacer la oportuna provisión para hacer frente a este tipo de procedimientos referidos en el párrafo anterior, provisionando o bien por el importe de la condena en caso de existir sentencia o bien por el importe estimado de las consecuencias en caso contrario.

En consonancia con lo hasta aquí expuesto, merece una especial mención los siguientes procedimientos:

- Respecto a la promoción del Alto del Cuco (Santander), el Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, mediante sentencia de abril del 2007, anula el acto de aprobación del Plan Parcial del sector 2 del Alto del Cuco (Piélagos), sentencia que se encontraba Recurrída en Casación, habiéndose dictado la correspondiente sentencia confirmando la anulación del Plan Parcial. Adicionalmente y tras el correspondiente procedimiento judicial han sido anuladas las licencias de obra en su día concedidas por el Ayuntamiento, si bien, se estima que no habrá quebranto económico para la Sociedad, en primer lugar porque en fecha 29 de octubre de 2013 se firmó un convenio de transacción judicial entre el Gobierno de Cantabria, el Ayuntamiento de Piélagos y los propietarios del ámbito con la finalidad de asumir las dos administraciones los importes relativos a las demoliciones que se lleven a cabo y se costeen por parte del Gobierno de Cantabria, renunciando por nuestra parte a incluir esos importes en eventuales reclamaciones, y en segundo lugar al haber sido presentada reclamación de Responsabilidad Patrimonial de la Administración contra el Ayuntamiento de Piélagos en fecha 16/11/2012 por importe total de 69.540 miles de euros por estos motivos. En la actualidad la mencionada reclamación, ha sido desestimada. En Marzo de 2017 se ha interpuesto Recurso Contencioso –Administrativo contra la desestimación por Silencio Negativo de la Reclamación de Responsabilidad Patrimonial de la Administración contra el Ayuntamiento de Piélagos, procedimiento en el que acaba de dictarse sentencia desestimatoria y contra la que se ha interpuesto el correspondiente recurso de Apelación.
- Respecto de la promoción de Miño (A Coruña), existen numerosos procedimientos contenciosos en reclamación del justiprecio habiendo recaído sentencias estimatorias por las que se fija un nuevo justiprecio en la cantidad de 25,90 €/m², en lugar de los inicialmente 6,32 €/m² variación de la que tendríamos que hacer frente a raíz del contrato firmado el 1 de diciembre de 2011. En nuestro concurso, el importe pendiente de pago tiene la consideración de crédito ordinario por lo que el pago del mismo se hará en función de lo que se establezca en la fase de liquidación. Adicionalmente, se han interpuesto reclamaciones tanto en el orden mercantil como civil de los compradores de viviendas en este ámbito, con el resultado de declarar en algunos casos resueltos los contratos y con la consecuencia para la empresa de tener que devolver las cantidades recibidas a cuenta de estos clientes. También existen ejecuciones hipotecarias contra las viviendas y parcelas del ámbito.

Relacionado con el párrafo anterior, el Ayuntamiento ha reclamado mediante incidente concursal, el reconocimiento de un crédito contra la masa derivado de la obligación de prestar garantías para garantizar el pago de la diferencia de Justiprecio, reclamación que ha sido desestimada por sentencia de fecha 15 de enero de 2016, reconociéndole un crédito ordinario. Tal sentencia fue recurrida en apelación por el Ayuntamiento, recurso desestimado por sentencia de fecha 18 de mayo de 2016 firme. El Ayuntamiento ha ido abonando los importes correspondientes al aumento de los justiprecios a los distintos expropiados al haber sido declarado responsable subsidiario pagos que se le han reconocido a su favor en la lista de acreedores como créditos ordinarios.

- En cuanto a la demanda interpuesta por los vendedores de suelo sito en HARO (LA RIOJA), resuelta por sentencia de fecha 4 de junio de 2009 que declara la validez y eficacia del contrato así como la obligación de otorgar la escritura de compraventa y abonando el resto del precio, fue dictado auto en ejecución de sentencia, de fecha 18 de junio de 2013 por el que se otorga concede a la vendedora un plazo de 20 días para otorgar la escritura, previa la cancelación de cargas y efectuando Martinsa Fadesa el pago en función del convenio de acreedores. Por Diligencia de fecha 29 de abril de 2016 dictada por el propio juzgado, se nos requiere para otorgar escritura en los términos planteados al juzgado por los vendedores, es decir, conforme al contrato y no conforme a la calificación del crédito. Contra la citada diligencia ha sido interpuesto recurso de reposición por ser contraria al auto de 18 de junio de 2013, recurso desestimado. Por Decreto de fecha 12/1/2017 se ha acordado la suspensión de la ejecución. Se ha presentado por parte de la Administración Concursal incidente de Resolución de contrato ante el Juzgado de lo Mercantil N° 1 de A Coruña, recayendo sentencia en fecha 11-12-2017 declarando la resolución del contrato y a devolvernos las cantidades en su día cobradas más IVA y a Martinsa a restituirles los gastos en los que han incurrido, presentado recurso de apelación. Por Auto de fecha 27-12-2018 se ha homologado el acuerdo alcanzado consistente en la devolución del 50% de las cantidades cobradas y del pago del 50% de los gastos en los que han incurrido, el cual ha sido ejecutado en el ejercicio de 2019
- En fecha 7 de agosto de 2019, se recibió notificación del Auto del Juzgado Central de Instrucción nº 5 de la Audiencia Nacional de Madrid de fecha 9 de enero de 2019, que acordaba la continuación de la Pieza Separada Arganda del Rey por los trámites del procedimiento abreviado (Diligencias Previas Procedimiento Abreviado 275/2008)". En dicho Auto se consideró a MARTINSA FADESA como posible responsable civil subsidiario por los perjuicios que se hubieran podido ocasionar a la Hacienda Pública, en relación con "el importe no contabilizado por la empresa y que le habría generado un ahorro fiscal ilícito por importe de 1.400.000 € por el concepto de Impuesto sobre Sociedades correspondiente al ejercicio 2006". En este procedimiento aún no ha recaído sentencia.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que las provisiones registradas en el balance de situación adjunto cubren adecuadamente los riesgos por litigios y demás operaciones descritas en esta nota, por lo que no se espera que de los mismos se desprendan pasivos adicionales a los registrados.

Otros compromisos.

Las sociedades del Grupo mantienen formalizados contratos de venta por valor de 34 millones de euros (41 millones de euros en 2018) sobre existencias de promociones en curso.

19.- IMPUESTOS

19.1.- Tributación en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades.

Las sociedades del Grupo tributan en el ejercicio 2019 en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades.

19.2- Ejercicios sujetos a inspección fiscal.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, la Sociedad Dominante mantiene abierto a inspección fiscal los 4 últimos ejercicios de todos los impuestos a los que está sujeta su actividad y se han presentado las respectivas declaraciones, es decir:

- IS ejercicio 2015 a 2018
- IVA marzo 2016 a marzo 2020
- IRPF marzo 2016 a marzo 2020

Del criterio que pudieran adoptar las autoridades fiscales podría derivarse pasivos de carácter contingente para los que no se ha registrado provisión alguna en las cuentas anuales adjuntas. Los administradores de la Sociedad consideran que el efecto que podría tener esta diferencia de criterios no sería significativo en relación con las cuentas anuales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019.

Para el resto de las sociedades del Grupo, con carácter general, están abiertos a inspección todos los impuestos y ejercicios no prescritos según la normativa aplicable a cada sociedad.

19.3.- Conciliación del resultado contable y fiscal.

A continuación se presenta la conciliación entre el resultado consolidado antes de impuestos y el gasto por impuesto sobre sociedades para los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	<i>miles de €</i>	
	2019	2018
Resultado consolidado antes de impuestos	(97.980)	(226.330)
Ajustes de consolidación	(42.694)	98.287
Crédito fiscal no reconocido	141.199	128.428
Resultado ajustado	524	384
Al tipo impositivo establecido en España	(131)	(96)
Diferencial con t.i. en España	31	(25)
Regularización ejercicio anterior	--	--
(Gasto)/Ingreso por impuesto	(100)	(121)

Las diferencias temporarias del Grupo se corresponden fundamentalmente por lo aportado por la Sociedad Dominante cuyas diferencias temporarias generadas en el ejercicio 2019 ascendieron a 148.146 miles de euros (47.098 miles de euros en 2018), disminuyendo en 2019 y aumentando en 2018 la base imponible en dicho importe con relación al resultado contable antes de impuestos.

19.4.- Impuestos diferidos.

La Sociedad Dominante generó en 2007 por el proceso de fusión con Fadesa Inmobiliaria, S.A. pasivos fiscales por importe de 330.063 miles de euros. Adicionalmente, con la entrada en vigor del NPGC en 2008 y la aplicación de las normas de valoración en combinación de negocios, se generaron nuevos pasivos fiscales por importe de 382.646 miles de euros. Desde la fecha de fusión, se han realizado en las sucesivas declaraciones de impuestos de sociedades incrementos de la base, bien por reversión de las diferencias temporarias de pasivo, bien por considerar no deducible gastos por deterioro de activos financieros e instrumento de patrimonio que implica la incorporación total en la base imponible de las diferencias surgidas como consecuencia del proceso de fusión y adaptación al NPGC. Esta situación supondría mantener impuestos diferidos de activos, al menos, por el mismo importe que de pasivo. Dado que se trata de impuesto de la misma naturaleza y con la misma administración tributaria, se presentan netos entre sí, registrado activos hasta el límite de los pasivos. Por otra parte, como se indica en el apartado anterior, la Sociedad no mantiene registrado activos fiscales procedente de bases imponibles pendientes de compensar. Los saldos consolidados que se mantienen registrados en el balance consolidado al 31 de diciembre de 2019 corresponden a saldo aportados por sociedades filiales extranjeras y por ajustes de consolidación.

19.5.- Saldos con Administraciones Públicas corrientes.

Administraciones Públicas deudoras:

El saldo de “Administraciones Públicas deudoras” en el ejercicio 2019 incluye, entre otros, los siguientes conceptos:

- IVA a compensar por sociedades extranjeras por importe de 133 miles de euros (628 miles de euros en 2018).
- IVA a devolver por importe de 493 miles de euros (3.721 miles de euros en el 2018).

Administraciones Públicas acreedoras

El desglose este epígrafe es el siguiente:

Otras deudas	miles de €	
	2019	2018
Deuda concursal con AAPP	77.575	179.866
Deuda corriente con AAPP	574	273
TOTAL	78.150	180.139

El desglose de la deuda concursal a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Otras cuentas a pagar						miles de €	
	Privilegiado especial	Privilegiado general	Ordinaria	Subordinada	Deuda por intereses	Total	
Deudas con Administraciones Públicas	5.619	2.586	63.600	5.770	--	77.575	
	--	--		--	--	--	
	5.619	2.586	63.600	5.770	--	77.575	

El saldo de “Deuda corriente con Administraciones Públicas acreedoras” en el ejercicio 2019 incluye, entre otros, los siguientes conceptos:

- IVA a pagar por 407 miles de euros. (74 miles de euros en 2018). De los que han sido aportados por sociedades extranjeras 391 miles de euros (66 miles de euros en 2018).
- Retenciones sobre salarios a empleados y sobre honorarios de profesionales por importe de 135 miles de euros. (46 miles de euros en 2018).
- Seguridad social por 32 miles de euros. (35 miles de euros en 2018).

19.6.- Otra información.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas existen diversas sociedades del Grupo que tienen, a título individual, pérdidas fiscales declaradas por importe de 4.730. De las bases imponibles declaradas pendientes de compensar indicadas anteriormente, 4.445 millones de euros corresponden a la Sociedad Dominante.

20.- INGRESOS Y GASTOS

20.1.- Coste de ventas y otros gastos de explotación.

La composición del coste de ventas y otros gastos de explotación es el siguiente: (En este apartado se muestran los gastos en positivo y los ingresos en negativo)

	<i>miles de €</i>	
	2019	2018
Coste de venta	176.673	87.463
Otros gastos de explotación	10.350	12.204
Total	187.023	99.667

La composición de otros gastos de explotación por tipo y naturaleza para los ejercicios 2019 y 2018 son los siguientes:

	<i>miles de €</i>	
Otros gastos de explotación	2019	2018
Arrendamientos y cánones	103	180
Compras	9	19
Investigación y desarrollo	--	--
Mantenimiento y reparaciones	94	25
Servicios profesionales independientes	3.776	4.908
Transporte	9	14
Seguros	239	231
Servicios financieros	5	9
Gastos de comercialización, post-venta y marketing	2	73
Suministros	121	32
Otros servicios	286	2.305
Tributos	2.495	1.269
Gastos personal no capitalizados	1.297	1.684
Otros	1.912	1.454
Total	10.350	12.204

Gastos de personal.

	<i>miles de €</i>	
Gastos de personal	2019	2018
Sueldos, salarios y asimilados	2.045	2.402
Cargas sociales	317	366
	2.362	2.768
Menos gastos capitalizados	(1.065)	(1.084)
Total	1.297	1.684

En el ejercicio 2015 se registró en el epígrafe de “Sueldos, salarios y asimilados” la totalidad del coste, por importe de 4.672 miles de euros, correspondiente al ERE de extinción de la totalidad de la plantilla de la Sociedad, aprobado mediante Auto del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña, de fecha 13 de agosto de 2015. La efectividad de la extinción de cada contrato está vinculado al desarrollo del proceso de liquidación en el que se halla la Sociedad Dominante.

El número medio de personas empleadas por el Grupo en los años 2019 y 2018 distribuido por categorías y sexos, fue el siguiente:

Categoría	Actividad Inmobiliaria		Total
	Hombres	Mujeres	
Dirección	8	3	11
Técnicos titulados	7	8	15
Administrativos	1	6	7
Comerciales	--	1	1
Total	16	18	34

2018			
Categoría	Actividad Inmobiliaria		Total
	Hombres	Mujeres	
Dirección	10	3	13
Técnicos titulados	8	9	17
Administrativos	1	6	7
Comerciales	--	1	1
Total	19	19	38

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el órgano de administración está compuesto por dos Administradores Concursales nombrados por resolución judicial, ambos varones.

20.2.- Variación de provisiones.

La composición de este epígrafe es la siguiente: (En este apartado se muestran los gastos en positivo y los ingresos en negativo)

Variación de provisiones de tráfico.

Los movimientos del epígrafe de la cuenta de resultados consolidada “Variación de provisiones de tráfico” para el año 2019 y 2018 se detalla como sigue:

2019			<i>miles de €</i>
Provisiones tráfico	Dotaciones	Aplicaciones	Total
Provisión deterioro existencias (Nota 13)	41.084	(32.885)	8.199
Provisión otras operaciones de tráfico e instrumentos financieros corrientes	23	--	23
Provisión deterioro Inm. Intangible (Nota 8)	--	(82)	(82)
Provisión para reparaciones post-venta	--	(2.732)	(2.732)
Total	41.107	(35.699)	5.408

2018			<i>miles de €</i>
Provisiones tráfico	Dotaciones	Aplicaciones	Total
Provisión deterioro existencias (Nota 13)	143.779	(5.395)	138.384
Provisión otras operaciones de tráfico e instrumentos financieros corrientes	--	(3.340)	(3.340)
Provisión deterioro Inm. Intangible (Nota 8)	--	(14)	(14)
Provisión para reparaciones post-venta	--	(2.551)	(2.551)
Total	143.779	(11.301)	132.478

Deterioro de instrumentos financieros.

En el ejercicio 2019 se ha realizado una aplicación neta por deterioro por importe de 35 miles de euros (27 miles de euros de dotación neta en 2018). Del importe anterior, 0 miles de euros corresponden a deterioro de inversiones contabilizadas por el método de la participación (0 miles en 2018) y 27 miles de euros a deterioro de créditos de dichas inversiones y otros instrumentos financieros (27 miles de euros en 2018).

20.3.- Ingresos y gastos financieros.

Este epígrafe de la cuenta de resultados consolidada se desglosa en el siguiente cuadro:

	<i>miles de €</i>	
Diferencial financiero	2019	2018
Gastos financieros	(6.745)	(10.469)
Diferencias de cambio negativas	(2.060)	--
Reconocimiento intereses deuda concursal	(57.060)	(67.991)
Gastos financieros	(65.864)	(78.460)
Diferencias de cambios positivas	--	2.960
Ingresos financieros variación deuda concursal	27.509	536
Ingresos por quita deuda concursal	40.707	--
Ingresos financieros	3.176	4.261
Ingresos financieros	71.392	7.757
Total	5.528	(70.702)

Como se indica en la Nota 9.2, debido a la entrada de la Sociedad Dominante y algunas de sus dependientes en situación de liquidación, en 2014 se procedió a retroceder los efectos del Convenio vigente desde su aprobación judicial y a registrar en cada ejercicio la deuda por intereses devengados aplicando las condiciones vigentes previas a la declaración del concurso de acreedores.

21.- PARTES VINCULADAS

Las cuentas anuales consolidadas incluyen las cuentas anuales de Martinsa-Fadesa, S.A. y de las sociedades dependientes mencionadas en la nota 3. Las operaciones entre la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes, que son partes vinculadas, forman parte del tráfico habitual de la Sociedad en cuanto a su objeto y condiciones, y han sido eliminadas en el proceso de consolidación.

Adicionalmente a lo anterior, se definen las siguientes partes vinculadas:

- Accionistas relevantes:
- Empresas asociadas y de control conjunto
- Administradores y Alta Dirección
- Otras partes vinculadas según el artículo 23 de la Ley de Sociedades de Capital.

Accionistas relevantes.

Dada la naturaleza de las acciones, la Sociedad Dominante sólo tiene conocimiento de los porcentajes de participación en su capital de aquellas personas que han comunicado este hecho a la Comisión Nacional del Mercado de Valores. De acuerdo con la información disponible para la elaboración de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2014, las entidades con participación igual o superior al 10% del capital suscrito que habían comunicado este hecho a la CNMV eran Don Fernando Martín Álvarez y Don Antonio Martín Criado, con una participación indirecta del 44,46% y 15,11%, respectivamente.

Como se indica en la Nota 1.2, y tras la solicitud por la Sociedad de la apertura de la fase de liquidación, el Juzgado cesó a los miembros del Consejo de Administración indicados anteriormente, reponiendo en el cargo a los Administradores Concursales.

Durante el ejercicio 2019 y 2018 no han existido transacciones entre accionistas relevantes o sociedades de sus respectivos Grupos y las sociedades del grupo.

Empresas asociadas y control conjunto.

El conjunto de sociedades incluidas en esta definición se especifica en la nota 3 de estas cuentas anuales consolidadas. Durante los ejercicios 2019 y 2018 el detalle de saldos y transacciones con estas sociedades es el siguiente:

2019						<i>miles de €</i>
Saldos y Transacciones Diciembre 2019	Créditos	Deudas	Cuentas a cobrar	Ingresos	Gastos	
Casasola, explotaciones agropecuarias, S.A.	203	--	148	--	--	
Edificios del Noroeste, S.L.	--	--	205	--	--	
Groupe Fadesa Maroc y sociedades dependientes	--	2.695	--	--	--	
Iberdom Sp Z.o.o.	965	--	--	--	--	
Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas, S.A.	4.460	--	--	--	--	
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	16.365	--	--	--	--	
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	590	--	--	--	--	
Residencial Golf Mar SI	16.365	--	--	--	--	
Total	38.948	2.695	353	--	--	
2018						<i>miles de €</i>
Saldos y Transacciones Diciembre 2017	Créditos	Deudas	Cuentas a cobrar	Ingresos	Gastos	
Casasola, explotaciones agropecuarias, S.A.	148	--	203	--	--	
Edificios del Noroeste, S.L.	--	--	205	--	--	
Groupe Fadesa Maroc y sociedades dependientes	--	2.695	--	--	--	
Iberdom Sp Z.o.o.	965	--	--	--	--	
Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas, S.A.	4.452	--	--	--	--	
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	16.365	--	--	--	--	
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	590	--	--	--	--	
Residencial Golf Mar SI	15.658	--	--	--	--	
Total	38.178	2.695	408	--	--	

Administradores y Alta Dirección.

A partir del 13 de marzo de 2015, fecha de la última aceptación por parte de la Administración Concursal, comienzan a devengarse los honorarios de acuerdo con los preceptos legales que regulan el ejercicio de sus funciones.

Tomando en consideración el Auto del Juzgado Mercantil Nº1 de A Coruña de 20 de abril de 2016, que fija como base para el cálculo el valor actualizado de la masa activa y pasiva presentada en mayo de 2016 y establece que la norma que regula el cálculo de honorarios en cuanto a porcentajes y limitación temporal es el Real Decreto 1860/2004 de 6 de septiembre de 2004, los honorarios devengados por la Administración Concursal en el ejercicio 2019 ascienden a 2.266 miles de euros (3.305 miles de euros en 2018) en Martinsa Fadesa, S.A. y 252 miles de euros (366 miles de euros en 2018) en las sociedades dependientes.

Otra información referente al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

De conformidad con el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas, se facilita la siguiente información acerca de los Administradores anteriores y los actuales Administradores Concursales de la Sociedad:

a) Detalle de participaciones en sociedades con actividad similar:

A los efectos de lo establecido en este apartado, y en el artículo 229, de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad dominante entiende que, aunque el objeto social contempla diversas actividades, que históricamente se han venido desarrollando, al día de hoy su actividad se encuentra centrada en la actividad inmobiliaria y constructora, por lo que la información solicitada en este apartado se ha limitado a estas actividades y, en consecuencia, sobre ésta se ha referido la información facilitada por los Administradores Concursales de la Sociedad y por los miembros del Consejo de Administración de la

misma hasta el momento de la suspensión de sus facultades por decisión judicial en el marco del actual proceso de liquidación.

En este sentido, la Sociedad no ha recibido ninguna comunicación respecto a la tenencia de participaciones en sociedades fuera del Grupo con actividad análoga o complementaria a la que constituye el objeto social de Martinsa Fadesa, S.A. por parte de sus anteriores Consejeros ni por los actuales Administradores Concursales.

b) Realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores y Administradores Concursales:

Al cierre del ejercicio 2019 ni los antiguos miembros del Consejo de Administración de Martinsa Fadesa, S.A., ni los actuales Administradores Concursales, ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, han comunicado a los demás miembros del Órgano de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

c) Detalle de las participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los administradores y administradores concursales o personas vinculadas a éstos

En relación a la participación de los anteriores Administradores de Martinsa Fadesa, S.A. y de los actuales Administradores Concursales, o personas a éstos vinculados, en el capital de sociedades ajenas al Grupo Martinsa Fadesa; o si éstos realizan por cuenta propia o ajena el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social del Grupo; o si los mismos en nombre propio o persona que actúe por cuenta de éstos han realizado con la Sociedad o con alguna sociedad del mismo Grupo otras operaciones que sean ajenas al tráfico ordinario de la sociedad o en condiciones que no fueran normales de mercado; hay que indicar que de los Administradores y Administradores Concursales antes mencionados han manifestado que ellos, o personas a ellos vinculados:

- No realizan por cuenta propia o ajena el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la sociedad.
- No ostentan participaciones en el capital de entidades fuera del Grupo con el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de Martinsa Fadesa, S.A.
- No han realizado con la sociedad ni con alguna sociedad del mismo grupo otras operaciones que sean ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o en condiciones que no fueran normales de mercado.

22.- RETRIBUCIÓN DE AUDITORES

La Sociedad Dominante, no ha sometido a auditoria externa sus cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2019 ni 2018.

La Administración Concursal plantea que, a la vista de las circunstancias, y conforme lo previsto por la jurisprudencia es excesivamente gravoso para la masa activa la verificación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2019, puesto que (i) esta Administración ha supervisado la elaboración de dichas cuentas, (ii) la auditoría está destinada a revisar y verificar las cuentas anuales, y demás estados financieros o documentos contables, con la finalidad de que terceros puedan conocer el grado de fiabilidad de los mismos. Esta finalidad se cumple cuando la sociedad está en funcionamiento y contratando con terceros interesados en saber del devenir de la empresa, pero cuando la sociedad está en liquidación en el seno de concurso, esta finalidad se diluye máxime cuando los terceros interesados en conocer la situación de la concursada son los acreedores que tienen su crédito reconocido en el procedimiento, se pueden personar y (iii) como se apunta en los informes trimestrales no hay posibilidad de venta de unidad productiva o modificación estructural ni por tanto de reactivación de la sociedad.

Además, es público que la Sociedad Dominante se encuentra en fase de liquidación desde marzo de 2015, y las actividades, desde dicha fecha, están legalmente pre-ordenadas únicamente a la liquidación de los activos y a la realización del pago a los acreedores.

23.- HECHOS POSTERIORES

En fecha 13 de agosto de 2020 se presentó solicitud de concurso voluntario de Fadesa Hungaria, Zrt. ante el Juzgado Decano de La Coruña. Dicha solicitud se basa en la situación de insolvencia actual en la que se encuentra la sociedad, al no poder hacer frente a sus obligaciones corrientes. La solicitud se presentó ante los Juzgados de La Coruña por entender los administradores de Fadesa Hungaria que su centro de intereses principales (en adelante, “COMI”) es el mismo que el de su matriz, y no su domicilio social, localizado en Hungría.

Desde el cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas no se ha producido ningún hecho relevante que no esté contemplado y, por tanto, que pudiera afectar a las mismas.

Martinsa-Fadesa, S. A. y Sociedades dependientes

Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

Hechos destacados

Mediante Auto del Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña de 6 de marzo de 2015 se dictó apertura, a instancia del deudor, de la Fase de Liquidación de la Sociedad Dominante y cinco de sus dependientes, por imposibilidad de cumplimiento de obligaciones y compromisos de pago asumidos, cesando a todos los Administradores de la Sociedad y reponiendo en el cargo a los administradores concursales doña Antonia Magdalena Carmona, don Ángel Martín Torres, en representación de KPMG Auditores, S.L. y don Antonio Moreno Rodríguez, en representación de Bankinter, S.A.

Posteriormente, mediante auto de fecha 21 de diciembre de 2018, el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña ha acordado separar y cesar a D^a Antonia Magdalena Carmona del cargo de Administrador Concursal del concurso de acreedores de MARTINSA FADESA S.A. y de sus filiales TOWN PLANNING CONSULTORES, S.L., FERCLER, S.L., JAFEMAFE, S.L.U. e INMOBILIARIA MARPLUS, por los hechos y motivos expresados en la referida resolución.

Asimismo, por Auto del meritado Juzgado de fecha 15 de enero de 2019, se acordó nombrar en los referidos concursos de acreedores, en sustitución de la administradora concursal cesada, a la sociedad SUE ABOGADOS S.L.P., quien aceptó el cargo en fecha 23 de enero de 2019.

Tras su aceptación, por Auto de fecha 27 de febrero de 2019 del Juzgado que tramita estos concursos de acreedores, se ha acordado estimar el recurso de reposición interpuesto en fecha 23 de enero de 2019 y cesar del cargo de administrador concursal en las sociedades en concurso MARTINSA-FADESA, S.A, TOWN PLANNING CONSULTORES, S.L, FERCLER, S.L, JAFEMAFE, S.L.U. e INMOBILIARIA MARPLUS, S.L. a la persona jurídica SUE ABOGADOS, S.L.P., quedando integrada la Administración Concursal por D. Angel Martin Torres y D. Antonio Moreno Rodríguez, y los auxiliares delegados nombrados en sede concursal bajo su propuesta.

Con fecha 29 de septiembre de 2015, mediante Auto del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña se aprueba el Plan de Liquidación de los bienes y derechos de la masa activa del concurso, si bien, queda pendiente de resolución diversos recursos planteados.

El 2 de octubre de 2015 la Administración Concursal presentó ante el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña el informe del inventario valorado de bienes y derechos actualizado, ascendiendo la valoración total de bienes y derechos a 2.083 millones de euros.

La Administración Concursal, en cumplimiento de lo ordenado por el Juzgado, presentó el 12 de mayo de 2015 la propuesta del Plan de Liquidación de Martinsa fadesa, S.A. (Sociedad en Liquidación). Asimismo, el 16 de junio y 5 de octubre de 2015, el 6 de junio de 2016, el 7 de marzo de 2017, el 16 de febrero de 2018 y el 12 de abril de 2019, la Administración Concursal ha presentado actualizaciones y modificaciones del texto definitivo de la lista de acreedores, de conformidad con lo establecido en el artículo 97 de la Ley concursal.

A la fecha del presente documento, la Administración Concursal, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 152 de la Ley Concursal, ha presentado diecinueve informes trimestrales sobre el estado de las operaciones de liquidación.

El Grupo Martinsa-Fadesa mantiene su presencia internacional en Marruecos, Rumania, Hungría, Polonia y República Checa.

Evolución de los negocios del Grupo

El volumen de ingresos del Grupo alcanzó a 31 de diciembre de 2019 la cifra total de 47 millones de euros, un 36% menos que el ejercicio anterior. La actividad inmobiliaria, que es la principal del grupo, supuso el 100% de esta cifra de ingresos.

De la cifra total, 24 millones de euros (52%) corresponde al mercado nacional y el resto, 23 millones de euros, al mercado extranjero.

Investigación y Desarrollo

Dadas las actividades de la Compañía habitualmente no se realizan actividades de investigación y desarrollo.

Acciones propias

No se han realizado operaciones con acciones propias en el ejercicio, manteniendo 1.651.913 acciones propias. Equivalentes al 1,77% del capital social.

Hechos posteriores

En fecha 13 de agosto de 2020 se presentó solicitud de concurso voluntario de Fadesa Hungaria, Zrt. ante el Juzgado Decano de La Coruña. Dicha solicitud se basa en la situación de insolvencia actual en la que se encuentra la sociedad, al no poder hacer frente a sus obligaciones corrientes. La solicitud se presentó ante los Juzgados de La Coruña por entender los administradores de Fadesa Hungaria que su centro de intereses principales (en adelante, "COMI") es el mismo que el de su matriz, y no su domicilio social, localizado en Hungría.

Desde el cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas no se ha producido ningún hecho relevante que no esté contemplado y, por tanto, que pudiera afectar a las mismas.

Instrumentos financieros

Al cierre del ejercicio no hay instrumentos financieros derivados.

DILIGENCIA DE FIRMA

Diligencia que levantan los Administradores Concursales de Martinsa Fadesa, S.A., D. Ángel Martín Torres, en representación de KPMG Auditores, S.L. y D. Antonio Moreno Rodríguez, en representación de Bankinter, S.A., para hacer constar:

Que en Madrid, a 31 de agosto de 2020, habiendo sido declarada la liquidación de la Sociedad Dominante, los Administradores Concursales de Martinsa Fadesa, S.A. (en liquidación) formulan las cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado, adjuntos, de la Sociedad y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 que, hasta donde alcanza nuestro conocimiento, han sido elaboradas con la información contable existente, con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo, contenidas en un documento que consta del estado de situación financiera consolidado, la cuenta de resultados consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada de un total de 57 hojas, y un informe de gestión de 2 hojas.

Los Administradores Concursales, cuyos nombres y apellidos constan, firman la presente diligencia en prueba de conformidad con lo que antecede:

Madrid, 31 de agosto de 2020

Bankinter, S.A., representado por
D. Antonio Moreno Rodríguez
Administrador Concursal

KPMG Auditores, S.L., representado por
D. Ángel Martín Torres
Administrador Concursal