

## **REUNION DEL CONSEJO RECTOR DEL CONSORCIO PARA LA GESTIÓN DE LA VARIANTE FERROVIARIA DE BURGOS DE 19 DE FEBRERO DE 2020**

En la ciudad de Burgos, siendo las **trece horas y cuarenta y cinco minutos** del día 19 de febrero de 2020, se reúnen en primera convocatoria, en la Sala del Patronato de Caja de Burgos Fundación Bancaria (Casa del Cordón, Plaza de La Libertad s/n), previa convocatoria cursada al efecto, las personas que a continuación se relacionan al objeto de celebrar la sesión del Consejo Rector del Consorcio para la Gestión de la Variante Ferroviaria de Burgos y proceder a resolver sobre los asuntos incluidos en el orden del día.

### **Presidente:**

Excmo. Sr. D. Daniel De la Rosa Villahoz, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Burgos.

### **Vocales:**

En representación del Excmo. Ayuntamiento de Burgos:

- D. David Jurado Pajares.
- D. Daniel Garabito López.
- D. Francisco Javier Lacalle Lacalle.
- D. Vicente Marañón De Pablo, **quien se ausenta de la sesión durante el punto 4º.**
- D. Fernando Martínez-Acitores Puig.

En representación de Caja de Burgos Fundación Bancaria:

- D. Rafael Barbero Martín.
- D. Andrés Carretón Bueno.

### **Secretario:**

D. Francisco Javier Pindado Minguela, Secretario General del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Burgos.

Excusa previamente su **asistencia el Sr. Clemente Ortiz, asistiendo adicionalmente a la reunión con voz pero sin voto D. Carlos Hervada, Gerente de Fomento del Excmo. Ayuntamiento de Burgos, D. Isidoro Aragón, Interventor General del Ayuntamiento de Burgos, D. Gonzalo Andrés, asesor externo del Consorcio, D. Raúl Vegas, responsable del Área de Inversiones de Caja de Burgos Fundación Bancaria y D. Fernando Blanco, responsable del Área Legal de Caja de Burgos Fundación Bancaria.**

## **1.- SUSTITUCIÓN DE REPRESENTANTE EN EL CONSEJO RECTOR.**

El Sr. Blanco da cuenta de que con fecha 20 de enero de 2020 el Consorcio ha recibido la comunicación emitida por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos por el cual se traslada el cese de la designación de D. Raúl Salinero Lacarta como miembro del Consejo Rector de este Consorcio, siendo designada en su lugar y para el mismo periodo D<sup>a</sup>. Margarita Arroyo Hernández.

En este caso, el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Burgos su sesión de fecha 19 de diciembre de 2019, designaba como representante en este Consejo Rector al Sr. Martínez-Acitores Puig hasta el 15 de junio de 2021. A partir de esa fecha y hasta el final del mandato corporativo la representación correspondería a D. Raúl Salinero Lacarta.

Como consecuencia del acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local el 16 de enero de 2020, a partir del 15 de junio de 2021 la representación será ostenta por D<sup>a</sup>. Margarita Arroyo Hernández en sustitución del Sr. Salinero Lacarta.

## **2.- LECTURA Y, EN SU CASO, RATIFICACIÓN DEL ACTA DE 2 DE DICIEMBRE DE 2019.**

El Acta de la sesión anterior celebrada el día 2 de diciembre de 2019 es remitida a todos los miembros del Consejo Rector, resultando ratificada con el voto favorable de todos los Consejeros presentes.

## **3.- APROBACIÓN, EN SU CASO, DEL PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO 2020.**

Toma la palabra el Sr. Vegas para exponer que el Presupuesto para el Ejercicio 2020 del Consorcio de la Variante Ferroviaria se ha realizado tomando como referencia el Plan de Ventas que sustenta la refinanciación, apoyado en el Convenio de Colaboración suscrito entre el Ayuntamiento de Burgos y el Consorcio.

### **BORRADOR PRESUPUESTO VARIANTE 2020**

A)	Saldo inicial	4.538.968		
B)	<b>COBROS</b>	<b>20.137.409 €</b>	<b>PAGOS</b>	<b>16.876.102 €</b>
	Cobros ventas Parcelas	16.527.112 €	Servicio de la Deuda Tramo A	1.968.033 €
	Anticipo Ayto ( Pago Tramo B)	3.610.297 €	Servicio de la Deuda Tramo B	3.610.297 €
			Cash Sweep	2.967.378 €
			Gastos Gestión, Ccialización, Tributos	1.035.724 €
			Aportacion Fondo Reserva	7.294.670 €
C)	Saldo final			7.800.275

Finalizadas las intervenciones, se somete a votación el Presupuesto del Consorcio para la Gestión de la Variante Ferroviaria de Burgos para el ejercicio 2020 que resulta aprobado con el voto favorable de todos los Consejeros presentes.

Asimismo se faculta al Consejero Delegado para que pueda suscribir cuantos documentos públicos o privados fueran necesarios para la formalización del acuerdo.

#### **4.- INFORME DE GESTIÓN Y, EN SU CASO, ADOPCIÓN DE ACUERDOS.**

Toma la palabra el Sr. Andrés para exponer que durante el período transcurrido desde el anterior Consejo Rector, celebrado el pasado 15 de octubre de 2019, y hoy, 19 de febrero de 2020, la Oficina de Gestión del Consorcio ha desarrollado las siguientes actuaciones, de las que se da cuenta al Consejo Rector mediante el presente informe:

##### **4.1.- RECEPCIÓN DE OFERTAS PARA LA ADQUISICIÓN DE ACTIVOS.**

Conforme al procedimiento aprobado para la recepción de ofertas para la adquisición de activos de manera bimestral, se detalla a continuación la situación registrada en cada una de las fechas establecidas desde el anterior Consejo Rector:

- 31/10/2019: No se ha recibido ninguna oferta para la adquisición de activos en este periodo.
- 31/12/2019: No se ha recibido ninguna oferta para la adquisición de activos en este periodo.
- Actualmente se encuentra abierto el plazo para recepción de ofertas hasta el 28 de febrero de 2020.

##### **4.2.- SECTOR S.29.07 ANTIGUA ESTACIÓN**

###### **4.2.1.- Viviendas, plazas de garaje y locales.**

Entre los activos del Consorcio, se encuentran algunos inmuebles terminados que se han ido gestionando a lo largo de los últimos años. Entre estos, permanecen aún en propiedad de la institución tres viviendas libres (una de ellas alquilada, con opción a compra), tres plazas de garaje y cinco locales comerciales (uno de ellos alquilado con opción a compra). Estos activos actualmente están valorados según la última tasación vigente en un total de 1.750.707,47 €, según el detalle que puede consultarse en la tabla adjunta.

La oficina de gestión ha detectado que la venta de estos inmuebles se ha paralizado en el último año y medio. La última enajenación de una plaza de garaje se produjo en octubre de 2018 y desde esa fecha, a lo largo de todo el año 2019, apenas se han recibido si quiera consultas o propuestas sobre estos activos.

En las últimas semanas se ha realizado un análisis de varios testigos de mercado para valorar la situación de estos bienes y se ha detectado que las tasaciones actuales están considerablemente por encima de los valores reales de mercado a los que se están efectuando las transacciones comerciales en el entorno en los últimos meses. Por todo ello, se propone al Consejo Rector que acuerde la solicitud de una actualización de la valoración de estos inmuebles, al objeto de poder adecuar su tasación a los valores de mercado y facilitar su enajenación. **En ese sentido se estimo oportuno solicitar varias ofertas a fin de llevar a cabo dicha tasación.**

	INMUEBLE	Superficie (m2)	PRECIO TASACIÓN ACTUAL
VIVIENDAS	Dr. Felisa Martínez Ruiz, 3, 1º C (Alquilado con opción compra)	63,68	192.383,08 €
	Eduardo Ontañón, 23, Bajo A	67,56	202.065,42 €
	Eduardo Ontañón 23, 3º A	68,63	204.048,27 €
GARAJES	Siervas de Jesús 2,4,6 y 8 (Plaza 68)	20,00	10.471,00 €
	Siervas de Jesús 2,4,6 y 8 (Plaza 70)	20,00	10.471,00 €
	Siervas de Jesús 2,4,6 y 8 (Plaza 74)	20,00	10.471,00 €
LOCALES	Dra. Felisa Mtez. Ruiz 4, Local 1 (Alquilado con opción compra)	35,18	49.511,63 €
	Dra. Felisa Mtez. Ruiz 2, Local 2	71,33	96.849,73 €
	Dra. Felisa Mtez. Ruiz 6, Local 4	94,70	131.842,00 €
	Siervas Jesús 4, Local 6	253,30	331.488,64 €
	Siervas Jesús 6, Local 7	415,00	511.105,70 €
			1.750.707,47 €

Sometida la propuesta a votación, se adopta el acuerdo con el voto favorable de todos los Consejeros presentes, facultándose al Consejero Delegado para la ejecución del acuerdo adoptado.

#### 4.2.2.- Enajenación de la parcela R09B

En el anterior Consejo Rector, se acordó anular la adjudicación de esta parcela a Serprocol SA, reteniendo las cantidades anticipadas, conforme establecía el oportuno contrato. Se acordó asimismo notificar a la empresa para que procediese a la inmediata retirada de los carteles publicitarios y vallas que había instalado en la parcela, restaurándola a su estado original. Pese a que ha sido necesario insistir en varias ocasiones, en las últimas semanas finalmente la empresa ha ejecutado los trabajos y tras haberse revisado el adecuado estado de los mismos, en los próximos días se procederá a la devolución del aval de garantía que tenía entregado. La parcela R09B ha sido ya incluida de nuevo en el catálogo de activos a la venta que se encuentra en la página web.

#### 4.2.3.- Enajenación de la parcela TE02B.

Esta parcela fue adjudicada a la empresa ORPEA IBÉRICA SAU (CIF A82571399) mediante acuerdo del Consejo Rector de 7 de junio de 2019. Como recordarán, se da la circunstancia

de que, en este caso, el Consorcio únicamente es titular del 77,1307% de la propiedad de esta parcela, ya que el 22,8693% restante corresponde al Ayuntamiento de Burgos, por lo que se hacía necesaria la fórmula para enajenar de forma completa el activo. Tras haberse notificado el pasado 4 de noviembre por parte del Ayuntamiento la posibilidad de enajenación directa al Consorcio del porcentaje municipal, posibilitando así la enajenación, sin embargo, no ha sido posible materializar la operación puesto que finalmente Orpea ha desistido de la misma. Mediante escrito presentado al Consorcio el pasado 27 de noviembre, la empresa ha notificado que declina la oferta que había presentado y no continua adelante con el trámite. Una vez informado el Consejo Rector de esta situación, se volverá a incluir por lo tanto de inmediato este activo en el catálogo de inmuebles a la venta.

#### **4.2.4.- Enajenación de la parcela TE08.**

Actualizamos también el estado de la gestión de este activo. En este caso, tras haberse firmado el contrato (12/12/2018), la empresa abonó el primer anticipo por importe de 168.180,48 € + IVA. Como recordarán por el acuerdo del anterior Consejo Rector, la situación de los trámites de la licencia urbanística obligó a posponer el segundo anticipo y se concedió una prórroga para la realización del mismo, que vencía el pasado 12 de diciembre de 2019. En esa fecha la licencia seguía sin emitirse, puesto que aún no se contaba con todos los informes necesarios para su concesión, por lo que la empresa presentó un nuevo escrito precisando la necesidad de retrasar el plazo hasta aclarar la situación del permiso municipal. Tras las gestiones realizadas con los técnicos municipales, en las últimas dos semanas del año y durante los primeros días de enero se emitieron todos los informes y se avanzó notablemente en el trámite, obteniéndose en todos los casos (urbanismo, infraestructuras, bomberos...) valoraciones positivas que autorizan la licencia. Conforme a dicha situación, la empresa procedió a cumplir lo pactado en el contrato y el pasado 27 de enero abonó el segundo plazo del contrato por importe de otros 168.180,48 € + IVA. Ante esta situación, el estado del contrato está regularizado y actualmente están cumplidos los dos pagos iniciales y se continúa gestionando la promoción. La empresa ha trasladado en su último escrito que el proyecto está totalmente consolidado (72% de las viviendas adjudicadas) y la viabilidad económica y técnica del mismo están garantizadas. Actualmente se trabaja en el proceso de tramitación de la financiación para poder escriturar la parcela, si bien los retrasos acumulados en la obtención de la licencia se han ido trasladando a todas las gestiones y se ha dilatado también este proceso con los bancos. El contrato suscrito preveía un tercer pago (por importe de 3.500.000 € más IVA) antes del próximo 12 de marzo de 2020, con un pago final, por el resto del importe (13.028.039,04 € más IVA) en el momento de formalizar la escritura (antes del 12 de diciembre de 2020).

Ante la actual situación que ha ido acumulando retraso en todos los trámites, la empresa solicita al Consorcio que se acumulen ambos pagos al trámite final, abonándose todo el

importe restante en el momento de formalizar la escritura (16.528.039,04 € más IVA), antes del 12 de diciembre de 2020.

Sometida la propuesta a votación, se adopta el acuerdo con el voto favorable de todos los Consejeros presentes, facultándose al Consejero Delegado para la ejecución del acuerdo adoptado.

#### **4.2.5.- Enajenación de la parcela TE09.**

En el caso de la parcela TE09, en la anterior sesión del Consejo Rector se acordó conceder una prórroga a la Cooperativa Torre Panorama para que procediese a formalizar la escritura pública de compraventa de la parcela con la fecha límite del 12 de diciembre de 2019. Al vencimiento de ese plazo, la transmisión de la parcela no pudo tampoco efectuarse, presentándose un escrito por parte de la cooperativa en el que se indicaba el estado de la promoción y se solicitaba un nuevo aplazamiento para poder escriturar (de aproximadamente 2 meses, es decir hasta el 12 de febrero de 2020). En dicho escrito se indicaba que se encuentran adjudicadas la práctica totalidad de viviendas a socios de la cooperativa (96% de los inmuebles adjudicados, con únicamente 2 viviendas pendientes) y vendido el espacio de uso terciario. Se expresaba igualmente que los adjudicatarios de las viviendas han ingresado ya el 13% del coste de las mismas (por un valor cercano a los 2 millones de euros) y se ha aprobado en asamblea general una nueva aportación por el importe de otro 9% (pendiente de ejecutar). Se indicaba que estaba terminado el Proyecto de Ejecución y muy avanzados los trámites de licencia y financiación, para poder contratar la obra. Vencido de nuevo el plazo, el pasado 12 de febrero no ha sido posible tampoco escriturar la parcela y la Cooperativa Torre Panorama ha vuelto a presentar otro escrito en el que se da cuenta de la actual situación y se insiste en la solicitud de un nuevo plazo para finalizar el trámite. En este nuevo escrito se indica que siendo conscientes de que el ritmo de la promoción no ha sido el adecuado para cumplir los plazos previstos, no obstante, la promoción está consolidada y en el proceso final para completar la contratación de la obra y la financiación. Se dice, textualmente, que *“en fecha inmediata, vamos presentar el aval necesario en el Ayuntamiento de la ciudad para que proceda a la emisión de la licencia municipal de obras, puesto que el Proyecto Básico presentado en su día cuenta con informes favorables de los Servicios Técnicos municipales”*. Teniendo esta situación en cuenta se propone al Consorcio que se estime otro plazo adicional para poder escriturar en los próximos meses la parcela. Se indica que, teniendo en cuenta los recursos propios con los que ya cuenta la Cooperativa (aportaciones de los socios cercanas a los 2 millones de euros), es posible realizar un pago a cuenta durante este próximo mes, mientras se culmina el proceso de la financiación. Se alude al interés y la necesidad de las 70 familias implicadas y ya comprometidas con sus pagos para desarrollar la promoción y se pide al Consorcio que estime esta propuesta.

En este momento se ausenta de la sesión el Sr. Marañón.

Tras generarse un debate sobre la viabilidad del proyecto y del impacto para el Consorcio, así como la oportunidad de que el Ayuntamiento deba recibir, y retener en caso de incumplimiento, cantidades entregadas a cuenta por cooperativas, se determina finalmente ofrecer al promotor un plazo adicional para la ejecución de la opción y poder comprar la parcela hasta el 30 de abril de 2020. A partir de ese momento, la parcela quedaría disponible para una nueva adjudicación.

Sometida la propuesta a votación, se adopta el acuerdo con el voto favorable de todos los Consejeros presentes, con la sola abstención por ausencia del Sr. Marañón, facultándose al Consejero Delegado para la ejecución del acuerdo adoptado.

#### **4.2.6.- Naves ferroviarias en las parcelas QL08 y QL09 (Inspecciones Técnicas de Edificación).**

El pasado 19 de noviembre el Ayuntamiento notificó al Consorcio la obligación de presentar el correspondiente Informe de Inspección Técnica de Edificación que corresponde a los edificios de las naves ubicadas en las parcelas QL08 y QL09 al haber transcurrido más de 40 años desde su construcción. Para cumplir con dicha obligación, tal y como se ha realizado en ocasiones anteriores, el Consorcio solicitó oficialmente al Colegio de Arquitectos la designación mediante el correspondiente turno de dos arquitectos para la emisión de los informes. El Colegio de Arquitectos designó a D. Cristián Bragado González (nº colegiado 3605) para la redacción del informe de la parcela QL08 y a D. José Cameno Antolín (nº colegiado 2456) para la redacción del informe de la parcela QL09. Durante el mes de diciembre de 2019 se ha trabajado conjuntamente con ambos técnicos, suministrando la información necesaria y facilitando el acceso a estos inmuebles para poder realizar las citadas inspecciones. El pasado 27 de diciembre fueron finalizados ambos informes y se entregaron oficialmente en el Registro del Ayuntamiento, cumpliendo así el trámite solicitado. Aún no se ha recibido la notificación del Ayuntamiento sobre dichas inspecciones, pero los informes son claros y especifican diferentes problemas en ambas naves que deberán ser corregidos mediante acciones en los dos inmuebles. En concreto, en ambos casos se prescriben acciones necesarias de consolidación y mantenimiento, emitiéndose informes de inspección técnica desfavorable, que determinan que deben realizarse de forma urgente medidas de seguridad para evitar el peligro a viandantes y vehículos que transiten por sus alrededores. En el caso de la parcela QL08 se prescribe el vallado perimetral de la misma, así como diversas obras de consolidación, limpieza y adecuación por importe de ejecución material de 59.935,52 €. En el caso de la parcela QL09 (ya vallada previamente por el Consorcio), se indican igualmente obras de consolidación y preservación por importe de ejecución material de 69.669,63 €. En ambos casos, las intervenciones más relevantes consisten en la eliminación de las actuales cubiertas, muy

deterioradas, y la consolidación de una cubierta temporal que garantice la seguridad hasta que se determine su uso.

Sin perjuicio de cuestiones adicionales que pudieran indicar los informes municipales, se somete a consideración del Consejo Rector estos informes de inspección y se propone la petición de ofertas para acometer las inversiones necesarias para la consolidación y conservación de estos edificios en adecuadas condiciones de seguridad y salubridad con cargo al presupuesto previsto de inversiones necesarias para la gestión de activos en el sector S.29.07 Antigua Estación, facultando al Consejero Delegado para suscribir cuantos documentos fueran necesarios para la ejecución del acuerdo adoptado.

Sometida la propuesta a votación, se adopta el acuerdo con el voto favorable de todos los Consejeros presentes, facultándose al Consejero Delegado para la ejecución del acuerdo adoptado.

#### 4.2.7.- Resumen del estado de gestión de activos en el sector S.29.07 Antigua Estación.

Se inserta a continuación la tabla resumen que da cuenta del estado de la gestión de activos en el sector S.29.07 Antigua Estación a la fecha de esta sesión del Consejo.

PARCELA	TOTAL APROV.	Nº VIVIENDAS	VALOR VENTA	COMPRADOR	ACUERDO CR	ESCRITURA
R06	5.258,00	46	2.300.000,00 €	Grupo Río Vena	09/12/2016	09/05/2017
TE03	5.266,00	0	1.300.000,00 €	Vitalia Plus SA	13/06/2017	19/09/2017
E-1	6.698,00	0	4.600.000,00 €	Mercadona	13/06/2017	20/09/2017
R05	7.188,00	82	4.080.000,00 €	Riodaser XXI SL	13/02/2017	16/03/2018
R03B	6.406,20	73	3.585.000,00 €	Grupo Asua (INBISA)	13/02/2017	26/02/2019
TE09	10.555,00	96	5.750.000,00 €	Cooperativa Torre Panorama	13/06/2017	12/12/2019
TE08	30.115,00	262	16.864.400,00 €	Prisbu SL	12/06/2018	12/12/2020
R13	21.535,00	163	12.120.000,00 €	Primus Interpares SL	12/03/2019	20/05/2021
<b>TOTAL</b>	<b>93.021,20</b>	<b>722,00</b>	<b>50.599.400,00</b>			

<b>VENDIDO</b>	<b>15.865.000,00 €</b>	5 Parcelas
<b>ADJUDICADO</b>	<b>34.734.400,00 €</b>	3 Parcelas
<b>A LA VENTA</b>	<b>36.687.692,09 €</b>	11 Parcelas

<b>Año 2020</b>	22.614.400,00 €
<b>Año 2021</b>	12.120.000,00 €
	<b>34.734.400,00 €</b>

Se han adjudicado ocho parcelas por valor de algo más de cincuenta millones de euros. De estas, cinco han sido ya escrituradas y se ha ingresado un importe cercano a los dieciséis millones de euros. Quedan, en consecuencia, algo más de treinta y cuatro millones setecientos mil euros en parcelas ya adjudicadas pero pendientes de escriturar. La periodificación prevista para estos ingresos es la siguiente: veintidós millones seiscientos mil euros millones de euros en 2020 y doce millones cien mil euros en 2021. Las parcelas vendidas y adjudicadas suponen el 55,33% de los aprovechamientos totales del sector, quedando pendiente de venta el 44,67 restante (75.090,64 m<sup>2</sup>).

### **4.3.- ACTIVOS EN OTROS SECTORES URBANÍSTICOS**

#### **4.3.1.- Parcela B3a1 Sector Fuentecillas.**

En su día, dado que no se habían obtenido aún todos los suelos ferroviarios de la línea férrea Calatayud Ciudad Dosante, el proyecto de reparcelación del sector S8 Fuentecillas II, aprobado en 2005, determinó que el porcentaje de aprovechamientos que correspondería al Consorcio en ese ámbito fuese administrado temporalmente, con carácter fiduciario, por parte del Ayuntamiento de Burgos. Y, en concreto, se asignó con esta figura el 45,407199% de la propiedad de la parcela B3a1. Posteriormente, en 2010, fueron obtenidos los suelos ferroviarios definitivamente e inscritos en el Registro de la Propiedad número 1 de Burgos, si bien no se siguió el tracto completo de la inscripción y actualmente seguía figurando el Ayuntamiento como administrador fiduciario de dichos aprovechamientos. Advertida esta situación, el pasado 9 de octubre se trasladó a la Gerencia de Urbanismo la circunstancia, solicitando acuerdo expreso del Ayuntamiento sobre el levantamiento de tal condición. Recientemente, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 6 de febrero pasado, el Ayuntamiento ha confirmado la validez de la obtención de aquellos suelos a favor del Consorcio y, en consecuencia, ha autorizado la finalización de la administración fiduciaria municipal sobre los aprovechamientos de la parcela B3a1 del sector S8 Fuentecillas II. Este acuerdo ha sido ya remitido al Registro de la Propiedad número 1 de Burgos, solicitando que se regularice la situación registral de la propiedad de este inmueble.

### **4.4.- PROCEDIMIENTOS JUDICIALES**

Continúa avanzándose en la tramitación de los diversos procedimientos judiciales en los que el Consorcio está afectado. Se informa al Consejo Rector del estado en que se encuentra cada uno de ellos:

2.1- P.O. nº 578/2013 seguido ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 5 de Burgos, al que se han acumulado el procedimiento 205/2015 del Juzgado nº 2 (Demanda formulada por el Consorcio contra Corsan Corviam Construcción y contra los técnicos responsables de la edificación de la parcela R-1-A, en reclamación de reparación de defectos constructivos, humedades). Tal y como se adelantó en el anterior Consejo

Rector, el importe de la indemnización a abonar a la comunidad de propietarios (80.479,27 €) ha sido satisfecho por los arquitectos técnicos que han sido condenados en el procedimiento, quedando así finalizada definitivamente esta extensa demanda que se inició hace ya siete años.

2.2.- Recurso contencioso administrativo nº 26/2016 del Juzgado de lo C.A: nº 1 de Burgos interpuesto por Inmobiliaria Doble G S.A. contra el Ayuntamiento de Burgos y el Consorcio en reclamación de reposición de parcela a su estado anterior e indemnización por la ocupación durante las obras de ejecución del tramo 2 del Bulevar Ferroviario (Acceso a la Antigua Estación). Tras la celebración del juicio el pasado 18 de noviembre de 2019, con fecha 31 de enero de 2020, el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 1 de Burgos ha dictado sentencia. Como recordarán, la parte contraria demandaba un importe superior a 1.500.000 € de indemnización por lo que se entendía era la oportuna indemnización por la ocupación de dicha parcela, cuando el informe pericial encargado por el Consorcio determinaba claramente que únicamente cabía autorizar la reposición de la finca a su estado anterior a la ocupación por un importe de 12.677€ y una indemnización por perjuicio del no uso de 866,76€. Pues bien, la sentencia ha recogido íntegramente los argumentos del Consorcio y las conclusiones del informe pericial, estimando que la reclamación únicamente tiene derecho a los referidos importes (12.677€ por el coste de reposición y 866,76€ en concepto de indemnización), condenando además en costas al demandante (aunque en un simbólico importe de 500€). Inmobiliaria Doble G ha interpuesto recurso de apelación e insiste en reclamar un importe de 1.517.049,25 € de indemnización.

2.3.- Se recuerda finalmente un nuevo procedimiento del que ya se informó en la anterior sesión. Se trata de la reclamación de indemnización por daños y perjuicios por parte de D<sup>a</sup> Cristina Gómez, propietaria de la vivienda ático A de la calle Siervas de Jesús 5, por causa de inhabilitación entre los años 2012 y 2016 y por daños derivados de las infiltraciones de humedades de la cubierta. Tal y como ya se indicó, la propietaria interpuso demanda de conciliación (autos 263/19 del Juzgado de Primera Instancia nº 8 de Burgos), a la que el Consorcio se opuso, por considerar que dicha reclamación esta precluida al no haberse cursado en el proceso general seguido contra la constructora y en el que ya se dictó sentencia. Lo más probable es que, tras dicha oposición, se articule en todo caso la demanda judicial, por lo que se propone que este Consejo tome acuerdo expreso de designar para dicho procedimiento abogado y procurador. Y, en concreto, se acuerde encargar la defensa de los intereses del Consorcio en este pleito, mediante la asistencia jurídica de D. Javier Alonso Durán en similares condiciones a las que ha llevado los anteriores casos (30% de bonificación sobre tarifas colegiales, con un 50% del abono a la

contestación de demandas y un 50% tras la celebración de los juicios), así como al Procurador D. Jesús Prieto Casado, en honorarios de tarifa colegial, quedando facultado el Consejero Delegado para suscribir cuantos documentos fueran necesarios para llevar a efecto este acuerdo.

Sometida la propuesta a votación, se adopta el acuerdo con el voto favorable de todos los Consejeros presentes, facultándose al Consejero Delegado para la ejecución del acuerdo adoptado.

## **5.- INFORME SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA.**

En cuanto a la situación financiera del Consorcio, el Sr. Vegas pasa a exponer en primer lugar su liquidez

**Liquidez 12/2/2020**

Entidad	Cuentas a la vista	€
CAIXABANK OPERATIVA	2100 9072 2802 0000 3827	498.558,99 €
	<b>Total Caixa</b>	<b>498.558,99 €</b>
IBERCAJA OPERATIVA	2085 4891 8303 3302 8702	6.873,76 €
IBERCAJA TRAMO A	2085 4891 8803 3366 8364	4.033.363,31 €
IBERCAJA TRAMO B	2085 4891 8603 3373 2585	172,14 €
	<b>Total Ibercaja</b>	<b>4.040.409,21 €</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>4.538.968,20 €</b>

Recuerda el importe de la deuda que fue objeto de refinanciación, cuyos datos se exhiben en el cuadro siguiente detallando su importe inicial, su amortización a día de hoy y el total pendiente:

### **DEUDA PENDIENTE**

AMORTIZACION TOTAL	SALDO INICIAL	AMORTIZADO	TOTAL PENDIENTE
TRAMO A	118.800.000,00	12.835.284,20	105.964.715,80
TRAMO B	47.708.579,09	9.053.113,55	38.655.465,54
<b>TOTAL</b>	<b>166.508.579,09</b>	<b>16.206.385,22</b>	<b>144.620.181,34</b>

### **CUOTA AMORTIZACION 30/04/2020**

30/04/2020	TRAMO A		TRAMO B	
	Principal	Intereses	Principal	Intereses
DEXIA	350.030,94	209.428,41	843.898,96	182.412,85
CAIXA	432.838,84	258.974,63	1.081.174,22	233.701,05
IBERCAJA	448.447,56	268.312,45	1.043.542,75	225.566,83
<b>TOTAL</b>	<b>1.231.317,34</b>	<b>736.715,49</b>	<b>2.968.615,94</b>	<b>641.680,73</b>
	1.968.032,83		3.610.296,67	

## **CAMBIO CRITERIO CONTABILIZACION APORTACIONES AYUNTAMIENTO**

Según escrito el 18 de diciembre de 2019 remitido por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos, en el que se detallan las obligaciones reconocidas y abonadas por el Ayuntamiento de Burgos al Consorcio para la Gestión de la Variante Ferroviaria, se indica que son aportaciones de carácter no reintegrable por lo que se procede a adaptar los Estados Financieros a este criterio.

### **Observaciones:**

- 1.- Las aportaciones realizadas por el Ayuntamiento al Consorcio hasta el 2018 asciendes a un importe de 11.920.613,34€ se imputan al patrimonio neto.
- 2.- Se reconoce un derecho de cobro por el importe pendiente de aportar por el Excmo. Ayuntamiento para el pago del Tramo B de 38.655.465,54 € en cuotas anuales de 3.610.296,67€ con vencimiento 30 de abril.
- 3.- La aportación de 3.610.296,67 € correspondiente a 30 de abril de 2019 del Tramo B se ha imputado a Ingresos, afectando a la cuenta de pérdidas y ganancias.

## **ESTADOS FINANCIEROS**

Los EEFF que se exponen a continuación están pendientes Auditoria y por lo tanto deben considerarse provisionales.

BALANCE DE SITUACIÓN PROVISIONAL  
CONSORCIO PARA LA GESTIÓN DE LA VARIANTE FERROVIARIA DE BURGOS  
(NIF: P0900750A)

ACTIVO	2019	2018
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>35.629.033,34</b>	<b>478.637,36</b>
III. Inversiones inmobiliarias	96.849,73	96.849,73
V. Inversiones financieras	35.047.186,96	2.018,09
VI. Activos por impuesto diferido	484.996,65	379.769,54
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>85.006.701,52</b>	<b>85.633.618,02</b>
I. Existencias	76.427.932,58	80.437.207,24
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	359.980,25	348.503,78
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	344.264,57	344.405,38
5. Activos por impuesto corriente	4.098,40	4.098,40
6. Otros créditos con las Administraciones públicas	11.617,28	
V. Inversiones financieras a corto plazo	3.610.296,67	
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.608.492,02	4.847.907,00
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>	<b>120.635.734,86</b>	<b>86.112.255,38</b>

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2019	2018
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>-27.296.197,81</b>	<b>-79.675.144,83</b>
A-1) Fondos propios	-27.296.197,81	-79.675.144,83
III. Reservas	49.438.496,43	-4.121.580,11
V. Resultado de ejercicios anteriores	-117.193.027,92	-78.790.681,24
VI. Otras aportaciones de socios	38.655.465,54	0,00
VII. Excedente del ejercicio	1.802.868,14	3.237.116,52
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>140.427.438,39</b>	<b>158.122.013,40</b>
II. Deudas a largo plazo	140.427.438,39	158.122.013,40
1. Deudas con entidades de créditos	140.420.405,99	146.194.867,66
5. Otros pasivos financieros	7.032,40	11.927.145,74
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>7.504.494,28</b>	<b>7.665.386,81</b>
II. Deudas corto plazo	4.736.980,59	4.509.076,39
2. Deudas con entidades de créditos	4.733.980,59	4.506.076,39
3. Otras deudas a corto plazo	3.000,00	3.000,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.767.513,69	3.156.310,42
1. Proveedores	1.991.493,60	2.480.454,79
2. Otros acreedores	204.501,75	202.389,38
5. Pasivos por impuesto corrien	28.580,15	
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	157,71	334,97
7. Anticipos de clientes	542.780,48	473.131,28
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>	<b>120.635.734,86</b>	<b>86.112.255,38</b>

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PROVISIONAL  
CONSORCIO PARA LA GESTIÓN DE LA VARIANTE FERROVIARIA DE BURGOS  
(NIF: P0900750A)

(Expresado en unidades de euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2019	2018
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
1. Importe neto de la cifra de negocios	3.795.466,07	4.144.750,00
2. Variaciones de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	-4.009.274,66	892.809,55
4. Aprovisionamientos	-33.792,75	
5. Otros ingresos de explotación	3.716.347,68	34.630,91
7. Otros gastos de explotación	-333.437,54	-471.827,27
12. Otros resultados	18.426,59	-16.150,56
<b>A-1) RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b>3.153.735,39</b>	<b>4.584.212,63</b>
13. Ingresos financieros		7.819,09
14. Gastos financieros	-1.420.908,43	-1.342.222,31
<b>A-2) RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-1.420.908,43</b>	<b>-1.334.403,22</b>
<b>A-3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.732.826,96</b>	<b>3.249.809,41</b>
19. Impuesto sobre beneficios	70.041,18	-12.692,89
<b>A-4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>1.802.868,14</b>	<b>3.237.116,52</b>

## 6.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

En relación con los estatutos del Consorcio, el Sr. Blanco informa que ha sido comunicado por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos que los nuevos estatutos aprobado por el pleno municipal de fecha 15 de noviembre de 2019 ha sido recurridos en vía contencioso administrativa por D. Francisco González García, Inmobiliaria Doble G, S.A., y Gonalpi, S.L.

Sin embargo, entendiendo que los acuerdos del pleno son plenamente válidos y ejecutivos, sin perjuicio de lo que se defina en vía judicial, desde el Consorcio se instará al Ayuntamiento para la elevación a público de dichos Estatutos.

Y no habiendo más asuntos de qué tratar, se levanta la sesión, siendo las catorce horas y cuarenta minutos del día expresado en el encabezamiento firmando este acta, de conformidad, el Sr. Presidente y de todo lo cual yo, como Secretario, Doy Fe.

Vº Bº  
EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO

Fdo. Daniel de la Rosa Villahoz

Fdo. Fco. Javier Pindado Minguela

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA PREVISTAS**  
**CONSORCIO PARA LA GESTIÓN DE LA VARIANTE FERROVIARIA DE BURGOS**  
**(NIF: P0900750A)**

(Expresado en unidades de euros)

<b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>EJERCICIO 20</b>	<b>EJERCICIO 19</b>
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
1. Importe neto de la cifra de negocios	16.484.400,00	9.532.848,07
2. Variaciones de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	-13.571.064,63	-7.061.887,84
4. Aprovisionamientos		
5. Otros ingresos de explotación	8.640,00	36.521,67
7. Otros gastos de explotación	-437.288,00	-303.108,79
11. Deterioro y resultado enajenación inmov		
12. Otros resultados		
<b>A-1) RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b>2.484.687,37</b>	<b>2.204.373,11</b>
13. Ingresos financieros		
14. Gastos financieros	-1.636.489,26	-1.837.002,11
<b>A-2) RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-1.636.489,26</b>	<b>-1.837.002,11</b>
<b>A-3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>848.198,11</b>	<b>367.371,00</b>
19. Impuesto sobre beneficios		
<b>A-4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CON</b>	<b>848.198,11</b>	<b>367.371,00</b>

## BORRADOR PRESUPUESTO VARIANTE 2020

Este borrador está pendiente de Aprobación y ratificación por el Consejo Rector del Consorcio para la Gestión de la Variante Ferroviaria

Saldo inicial **5.412.162 €**

<b>COBROS</b>	<b>23.564.817 €</b>
Cobros ventas Parcelas	19.946.124 €
Otros ingresos	8.693 €
Anticipo Ayto( Pago Tramo B R	3.610.000,00 €

<b>PAGOS</b>	<b>15.514.970,93 €</b>
Servicio de la Deuda Tramo A	1.934.079,50 €
Servicio de la Deuda Tramo B	3.610.000,00 €
Cash Sweep	
Gastos Gestión, Comercialización	
Tributos	5.041.530,12 €
Aportacion Fondo Reserva	4.929.361,31 €

**Saldo Caja Diciembre 13.462.008 €**

**Saldo Final 28.976.978,62**

**28.976.978,62**

**A.- ESTADO DE INVERSIONES REALES Y FINANCIERAS A EFECTUAR DURANTE EL EJERCICIO**

	<b>TRAMO A</b>	<b>2020</b>
Capital	118.800.000,00	105.964.715,81
Interés		702.762,16
Amort. Capital		1.231.317,34
Cash Sweep		
Amort. Capital_Ac		14.066.601,53
Capital Vivo		<b>104.733.398,47</b>

	<b>TRAMO B</b>	<b>2020</b>
Capital	47.708.579,09	38.655.465,45
Tipo Interés	2,5300%	641.680,73
Amort. Capital		2.968.615,94
Amort. Capital_Ac		12.021.729,58
Capital Vivo		35.686.849,51
Capital Vivo	166.508.579,09	140.420.247,98

**B.- ESTADO DE LAS FUENTES DE FINANCIACION DE LAS INVERSIONES CON ESPECIAL REFERENCIA A LAS APORTACIONES A PERCIBIR DE LA ENTIDAD LOCAL O DE SUS ORGANISMOS AUTONOMOS**

	<b>30/04/2020</b>
APORTACIONES AYUNTAMIENTO	3.610.000
TRAMO B	

**C.- RELACIÓN DE OBJETIVOS A ALCANZAR Y RENTAS A GENERAR.**

<b>VENTAS 2020</b>			
<b>PARCELA</b>	<b>Precio de Venta</b>	<b>Sup.m2 parcela</b>	<b>Precio Medio m2</b>
TOTAL PARCELAS	16.484.400	21.345	560 €/m2
	<b>16.484.400</b>	<b>21.345</b>	<b>560 €/m2</b>

**D.- MEMORIA DE LAS ACTIVIDADES QUE VAYAN A REALIZARSE EN EL EJERCICIO**