



RUASA

REHABILITACIONES
URBANAS AVILÉS S.A.U.



Cuentas Anuales ´22



Dña. Reyes Suárez Martínez, en calidad de Secretaria del Consejo de Administración de la **SOCIEDAD REHABILITACIONES URBANAS AVILÉS, SOCIEDAD ANÓNIMA UNIPERSONAL**, código **C.N.A.E. 4121**

CERTIFICO:

1. Que con fecha 28 de abril de 2023, se celebró de conformidad con el artículo 178 del R.D. 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, Junta General Universal de la sociedad Rehabilitaciones Urbanas de Avilés, S.A.U., estando presente el socio único que ostenta la titularidad del 100% del capital suscrito con derecho a voto, que decidió constituirse por unanimidad en Junta General Universal de Accionistas.
2. Que la Junta fue presidida por Doña María Virtudes Monteserin Rodríguez, en su condición de Presidenta del Consejo de Administración, actuando como secretaria de la Junta General la secretaria del Consejo de Administración D^a. Reyes Suárez Martínez, siendo aprobada el acta por unanimidad en la misma sesión.
3. Que con el voto favorable del 100,00% del capital suscrito con derecho a voto, presente en la Junta, se adoptó, entre otros, el siguiente **ACUERDO**:

"PRIMERO.- Aprobación, si procede, de las Cuentas Anuales 2022, de la Propuesta de Aplicación de Resultados del ejercicio y la Reserva de Capitalización.

Una vez elaborado por Llana Auditores, S.L. el Informe de Auditoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2022, se propone a la Junta General adoptar el siguiente acuerdo:

"Aprobar las Cuentas Anuales del ejercicio 2022, formuladas por el Consejo de Administración en reunión celebrada el 28 de marzo de 2023 que comprenden el Balance de Situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria, en la que se incluye la Propuesta de Aplicación del Resultado y la Reserva de Capitalización que se detallan a continuación:

PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO Y DOTACIÓN DE RESERVA DE CAPITALIZACIÓN

La propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2022 es la siguiente:

Base de reparto	Importe
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	261.814,60
Remanente	
Reservas voluntarias	
Otras reservas de libre disposición	
Total	261.814,60

Aplicación	Importe
A reserva legal	26.181,46
A reserva por fondo de comercio	
A reservas especiales	
A reservas voluntarias	221.631,95
A reserva de capitalización	14.001,19
A dividendos	
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	
A otros	0,00
Total	261.814,60

Se incorporan a la presente acta como **Anexo** las Cuentas Anuales de 2022 y el Informe de Auditoría.

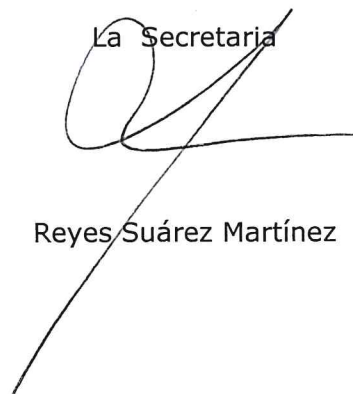
La Junta General aprueba la propuesta por **unanimidad.**"

4. Que al final de la reunión celebrada por la Junta General el 28 de abril de 2023, se procedió a la aprobación del acta de la sesión por unanimidad, habiendo sido firmada por la Presidenta y la Secretaria de la Junta.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expide la presente certificación, sin que en lo omitido haya nada que altere o modifique su contenido, en Avilés, a 5 de mayo de 2023.

Vo Bo
 La Presidenta

 María Virtudes Monteserin Rodríguez

La Secretaria

 Reyes Suárez Martínez



CLASE 8.^a

008004625



008004625

REHABILITACIONES URBANAS AVILÉS, S.A.U.

CUENTAS ANUALES 2022



CLASE 8.^a

008004626



008004626

BALANCE DE SITUACIÓN Y CUENTA DE RESULTADOS



008004627

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA1


NIF: A33481797		Espacio destinado para las firmas de los administradores		UNIDAD (1)		
DENOMINACIÓN SOCIAL:				Euros:	09001	X
REHABILITACIONES URBANAS AVILÉS S.A.U.				Miles:	09002	
				Millones:	09003	
ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021		
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000		8.658.236,17	8.852.157,90		
I. Inmovilizado intangible.....	11100		2.361.842,21	2.393.733,07		
II. Inmovilizado material.....	11200		163.003,44	168.269,02		
III. Inversiones inmobiliarias.....	11300		5.277.994,17	5.323.351,83		
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo....	11400					
V. Inversiones financieras a largo plazo.....	11500		855.396,35	966.803,99		
VI. Activos por Impuesto diferido.....	11600			-0,01		
VII. Deudores comerciales no corrientes.....	11700					
B) ACTIVO CORRIENTE.....	12000		4.251.557,89	3.976.246,50		
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.....	12100					
II. Existencias.....	12200		3.532.367,38	3.532.367,35		
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.....	12300		51.274,84	87.059,00		
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.....	12380		9.378,91	7.467,43		
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo.....	12381					
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo.....	12382		9.378,91	7.467,43		
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos.....	12370					
3. Otros deudores.....	12390		41.895,93	79.591,57		
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo....	12400					
V. Inversiones financieras a corto plazo.....	12500		140.626,38	117.791,59		
VI. Periodificaciones.....	12600		11.769,31	12.188,67		
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.....	12700		515.519,98	226.839,89		
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000		12.909.794,06	12.828.404,40		



008004628

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.1

NIF: A33481797		 TRES CÉNTIMOS DE EURO		
DENOMINACIÓN SOCIAL:				
CLASE 8. ^a REHABILITACIONES URBANAS AVILÉS S.A.U				
		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
A) PATRIMONIO NETO.....	20000		11.568.847,00	11.321.786,00
A-1) Fondos propios.....	21000		11.561.478,33	11.306.479,23
I. Capital.....	21100		7.959.103,10	7.959.103,10
1. Capital escriturado.....	21110		7.959.103,10	7.959.103,10
2. (Capital no exigido).....	21120			
II. Prima de emisión.....	21200			
III. Reservas.....	21300		3.120.560,63	2.964.494,26
1. Reserva de capitalización.....	21350			
2. Otras reservas.....	21360		3.120.560,63	2.964.494,26
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).....	21400			
V. Resultados de ejercicios anteriores.....	21500			-65.817,69
VI. Otras aportaciones de socios.....	21600		220.000,00	220.000,00
VII. Resultado del ejercicio.....	21700		261.814,60	228.699,56
VIII. (Dividendo a cuenta).....	21800			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto.....	21900			
A-2) Ajustes por cambios de valor.....	22000			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.....	23000		7.368,67	15.306,77
B) PASIVO NO CORRIENTE.....	31000		967.860,28	1.020.927,35
I. Provisiones a largo plazo.....	31100		525.886,71	432.782,20
II. Deudas a largo plazo.....	31200		391.217,03	529.546,31
1. Deudas con entidades de crédito.....	31220		390.487,03	528.786,31
2. Acreedores por arrendamiento financiero.....	31230			
3. Otras deudas a largo plazo.....	31290		730,00	760,00
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.....	31300			
IV. Pasivos por impuesto diferido.....	31400		50.756,54	58.598,84
V. Periodificaciones a largo plazo.....	31500			
VI. Acreedores comerciales no corrientes.....	31600			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo.....	31700			



008004629

BALANCE DE SITUACION ABREVIADO

BA2.2

NIF: A33481797

DENOMINACIÓN SOCIAL:

CLASE 8.^a

REHABILITACIONES URBANAS AVILÉS S.A.U

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
C) PASIVO CORRIENTE.....	32000		373.086,78	485.691,05
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta.....	32100			
II. Provisiones a corto plazo.....	32200			
III. Deudas a corto plazo.....	32300		149.545,75	147.981,96
1. Deudas con entidades de crédito.....	32320		148.938,85	147.841,40
2. Acreedores por arrendamiento financiero.....	32330			
3. Otras deudas a corto plazo.....	32390		606,90	140,56
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.....	32400			
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.....	32500		220.429,73	333.230,23
1. Proveedores.....	32580			
a) Proveedores a largo plazo.....	32581			
b) Proveedores a corto plazo.....	32582			
2. Otros acreedores.....	32590		220.429,73	333.230,23
VI. Periodificaciones a corto plazo.....	32600		3.111,30	4.478,86
VII. Deuda con características especiales a corto plazo.....	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C).....	30000		12.909.794,06	12.828.404,40



008004630

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

PA

NIF: A33481797

DENOMINACIÓN SOCIAL:

CLASE 8.^a
REHABILITACIONES URBANAS AVILÉS S.A.U

Espacio destinado para las firmas de los administradores

(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
1.	Importe neto de la cifra de negocios.....	40100	762.645,80	989.656,96
2.	Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.....	40200		-342.437,33
3.	Trabajos realizados por la empresa para su activo.....	40300		
4.	Aprovisionamientos.....	40400		
5.	Otros ingresos de explotación.....	40500	411.015,02	449.653,05
6.	Gastos de personal.....	40600	-157.931,27	-168.717,39
7.	Otros gastos de explotación.....	40700	-566.362,92	-630.523,57
8.	Amortización del inmovilizado.....	40800	-76.565,29	-76.732,24
9.	Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.....	40900		
10.	Excesos de provisiones.....	41000	39.712,90	7.052,10
11.	Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado.....	41100		-7,41
12.	Diferencia negativa de combinaciones de negocio.....	41200		
13.	Otros resultados.....	41300	-123.367,14	2.560,44
RESULTADOS DE EXPLOTACION				
A)	(1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13).....	49100	289.147,10	230.504,61
14.	Ingresos financieros.....	41400	70.340,57	79.359,49
a)	Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero.....	41430		
b)	Otros ingresos financieros.....	41490	70.340,57	79.359,49
15.	Gastos financieros.....	41500	-29.716,01	-33.311,47
16.	Variación de valor razonable en instrumentos financieros.....	41600		
17.	Diferencias de cambio.....	41700		
18.	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.....	41800		
B)	RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18).....	49200	40.624,56	46.048,02
C)	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B).....	49300	329.771,66	276.552,63
19.	Impuestos sobre beneficios.....	41900	-67.957,06	-47.853,07
D)	RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19).....	49500	261.814,60	228.699,56



CLASE 8.^a

RENTAS



008004631

MEMORIA



008004632

MEMORIA ABREVIADA EJERCICIO 2022

Que presenta el Consejo de Administración a la Junta General Ordinaria, en aplicación del Título VII del Real Decreto Legislativo 1/2010 (Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital) y Capítulo III del Título II del Real Decreto 1784/1996 (Reglamento del Registro Mercantil).

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Los datos de la empresa objeto de dicha memoria son:

CIF:	A-33481797
Razón social:	REHABILITACIONES URBANAS AVILÉS, S.A.U.
Domicilio:	CALLE DEL SOL, 2-1º
Código Postal:	33402
Municipio:	AVILÉS
Provincia:	ASTURIAS

En la actualidad, realiza las siguientes actividades:

<u>Epígrafe</u>	<u>Actividad</u>
E-751.2	Explotación de aparcamientos.
E-501.1	Construcción.
E-861.2	Alquiler de locales industriales.
E-833.2	Promoción Inmobiliaria de Edificaciones.

La Sociedad, de acuerdo con el artículo 1º de sus estatutos, es un medio propio del Ayuntamiento de Avilés, dado que se encuentra bajo el control del mismo, que su capital es íntegramente público y nombra a la totalidad de los miembros de sus órganos de gobierno.

Su objeto social es:

1. El estudio, desarrollo, gestión, promoción y ejecución del planeamiento urbanístico y de cualquiera de los contenidos de la actividad urbanística del Ayuntamiento de Avilés y que no impliquen el ejercicio de autoridad, en los más amplios términos que autorice la legislación urbanística.
2. La elaboración de programas de edificación forzosa y la promoción, construcción, rehabilitación, reforma y mantenimiento de edificios, tanto libres como sujetos a algún régimen de protección oficial, y bien sea por propia iniciativa como en calidad de agente edificador o rehabilitador en los términos de la legislación urbanística.
3. El fomento, promoción y construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, la realización de programas de conservación o mejora medioambiental, la ejecución de equipamientos públicos o de otras instalaciones de utilidad pública o interés social sobre bienes y derechos de los patrimonios públicos del suelo que pudieran adjudicarle a título oneroso o cederle gratuitamente el Ayuntamiento de Avilés y las demás Administración públicas urbanísticas.
4. La promoción y construcción de edificios de viviendas y locales comerciales, aparcamientos subterráneos o en altura, mercados, galerías comerciales, polígonos y naves industriales, y cualesquiera otras dotaciones, infraestructuras o instalaciones y, en su caso, su explotación mediante su venta, en todo o en división horizontal, mediante su arrendamiento o por cualquier otro negocio jurídico lícito.
5. La confección de estudios, programas y proyectos urbanísticos, arquitectónicos o constructivos, así como el asesoramiento en dichas áreas y la prestación de servicios de gestión para su ejecución y desarrollo.
6. La gestión y administración de expropiaciones, edificios y demás inmuebles o derechos reales sean de propiedad única o en régimen de mancomunidad o de división horizontal.
7. La realización de actividades o servicios de competencia municipal relacionados con el objeto anterior.

Las actividades fundamentales de la Sociedad, dentro de su objeto social son la construcción y promoción inmobiliaria y la explotación de aparcamientos.



008004633

La Sociedad se constituyó como Sociedad Anónima el día 26 de enero de 1996 mediante escritura otorgada ante el notario Don Juan Antonio Escudero García, con el número 95 de su protocolo. Está inscrita en el Registro Mercantil de Asturias, en el Tomo 2.074, folio 83, hoja AS-15.772, sección 1ª, teniendo un periodo de vigencia de 50 años.

La moneda funcional con la que opera la empresa es el euro.

CLASE 8.

ECONOMÍA

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Imagen fiel.

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2022 se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas. Han sido formuladas a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad de PYMES, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifican, entre otros, el Plan General de Contabilidad de PYMES, y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

En virtud de la Disposición transitoria quinta del Real Decreto 1514/2007, la Sociedad sigue aplicando, en lo que no se opone a la legislación mercantil actual, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad al sector de las Empresas Constructoras e Inmobiliarias, aprobados por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 27 de enero de 1993 y Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994, respectivamente.

Con fecha 1 de enero de 2011 entró en vigor la Orden EHA/3362/2010, de 23 de diciembre, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas Concesionarias de Infraestructuras Públicas, de aplicación obligatoria para todas las empresas concesionarias que formalicen acuerdos de concesión con entidades concedentes.

2.2. Principios contables no obligatorios aplicados.

No se aplican principios contables no obligatorios.

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

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

2.4. Comparación de la información.

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2022 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2021.

Ambos ejercicios están contabilizados según el Plan General de Contabilidad, Real Decreto 1515/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad de PYMES, y se han adaptado a las normas y resoluciones del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas conforme éstas fueron apareciendo; asimismo se han aplicado las normas de adaptación a los Planes sectoriales de Empresas Constructoras e Inmobiliarias y de Empresas Concesionarias de Infraestructuras Públicas en lo que no se oponga a la legislación mercantil actual.



008004634

La Sociedad audita las Cuentas Anuales del Ejercicio 2022 voluntariamente.

2.5. Elementos recogidos en varias partidas.

CLASE 8.^a

No se presentan elementos patrimoniales registrados en dos o más partidas del balance.

2.6. Cambios en criterios contables.

En el ejercicio 2011, en aplicación del Plan General de Contabilidad de Empresas Concesionarias de Infraestructuras Públicas, se estableció un nuevo criterio de amortización contable de los inmovilizados intangibles. RUASA aplica este nuevo criterio, el cual se desarrolla en el apartado 4.1 de esta memoria.

En base a este mismo plan contable se cambió el criterio de contabilización de los gastos financieros derivados de la financiación de las infraestructuras. Este criterio se expone en el apartado 14.1 de la Memoria.

2.7. Corrección de errores.

Las cuentas anuales del ejercicio 2022 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio.

2.8. Importancia relativa.

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2022.

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

3.1. Inmovilizado intangible.

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado intangible adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los activos intangibles son activos de vida útil definida y, por lo tanto, se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

La Sociedad reconoce contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro, utilizándose como contrapartida el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Los criterios para el



reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las repercusiones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales y se explican posteriormente. O en su caso: En el presente ejercicio no se han reconocido "Pérdidas netas por deterioro" derivadas de los activos intangibles.

La amortización de los elementos del inmovilizado intangible de forma lineal durante su vida útil estimada, en función de los siguientes años de vida útil:

Cta.	Descripción	Años de Vida Útil	% sobre saldo inicial
203	Marcas	10	10%
206	Aplicaciones Informáticas	4	25%

Cuando la vida útil de estos activos no pueda estimarse de manera fiable se amortizarán en un plazo de diez años, sin perjuicio de los plazos establecidos en las normas particulares sobre el inmovilizado intangible.

La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado intangible que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción.

FONDO DE COMERCIO

Su valor se ha puesto de manifiesto como consecuencia de una adquisición onerosa en el contexto de una combinación de negocios.

El importe del fondo de comercio es el exceso del coste de la combinación de negocios sobre el correspondiente valor razonable de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos.

Excepcionalmente, el fondo de comercio existente en la fecha de transición al Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 se encuentra registrado por su valor neto contable al 1 de enero de 2008, es decir, por el coste menos la amortización acumulada y el deterioro que estaban registrados en dicha fecha, de acuerdo con las normas contables vigentes anteriormente.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, el fondo de comercio se valorará por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

La Sociedad no posee activos por Fondo de Comercio.

INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

Los gastos en investigación se activan desde el momento en que se cumplen las siguientes condiciones (si se optan por activarlos):

- Estar específicamente individualizados por proyectos y su coste claramente establecido para que pueda ser distribuido en el tiempo.
- Se puede establecer una relación estricta entre "proyecto" de investigación y objetivos perseguidos y obtenidos. La apreciación de este requisito se realiza genéricamente para cada conjunto de actividades interrelacionadas por la existencia de un objetivo común.

Los gastos de desarrollo del ejercicio se activan desde el momento en que se cumplen todas las siguientes condiciones:



008004636

- a) Existencia de un proyecto específico e individualizado que permita valorar de forma fiable el desembolso atribuible a la realización del proyecto.
- b) La asignación, imputación y distribución temporal de los costes de cada proyecto están claramente establecidas.
- c) En todo momento existen motivos fundados de éxito técnico en la realización del proyecto, tanto para el caso en que la intención sea la de la explotación directa, como para el de la venta a un tercero del resultado del proyecto una vez concluido, si existe mercado.
- d) La rentabilidad económico-comercial del proyecto está razonablemente asegurada.
- e) La financiación de los distintos proyectos está razonablemente asegurada para completar la realización de los mismos. Además de estar asegurada la disponibilidad de los adecuados recursos técnicos o de otro tipo para completar el proyecto y para utilizar o vender el activo intangible.
- f) Existe una intención de completar el activo intangible en cuestión, para usarlo o venderlo.

El cumplimiento de todas las condiciones anteriores se verifica durante todos los ejercicios en los que se realiza el proyecto, siendo el importe a activar el que se produce a partir del momento en que se cumplen dichas condiciones. El importe activado en este ejercicio asciende a cero euros.

En ningún caso se activan los desembolsos reconocidos inicialmente como gastos del ejercicio y que posteriormente han cumplido las condiciones mencionadas para su activación.

Los proyectos de investigación y desarrollo que se encargan a otras empresas o instituciones se valoran por su precio de adquisición.

Los proyectos que se realizan con medios propios de la empresa, se valoran por su coste de producción, que comprenden todos los costes directamente atribuibles y que son necesarios para crear, producir y preparar el activo para que pueda operar de la forma prevista.

La imputación a resultados de los gastos activados se realiza conforme a los siguientes criterios:

- a) Los gastos de investigación que figuran en el activo se amortizan, desde el momento en que se activan, durante su vida útil, en un plazo máximo de cinco años, salvo que existan dudas razonables sobre el éxito técnico o la rentabilidad económico-comercial del proyecto, en cuyo caso se imputan directamente a pérdidas del ejercicio. La amortización con cargo a los resultados del ejercicio ascendió a cero euros.
- b) Los gastos de desarrollo que figuran en el activo se amortizan como mucho en cinco años, comenzando la amortización a partir de la fecha de terminación del proyecto. (Si la vida útil es superior a cinco años, justificar)

PROPIEDAD INDUSTRIAL

La propiedad industrial se valora por los costes incurridos para la obtención de la propiedad o el derecho al uso o a la concesión del uso de las distintas manifestaciones de la misma, siempre que, por las condiciones económicas que se derivan del contrato deben inventariarse por la empresa adquirente. Se incluyen, entre otras, las patentes de invención, los certificados de protección de modelos de utilidad, el diseño industrial y las patentes de producción.

Los derechos de la propiedad industrial se valoran por el precio de adquisición o coste de producción, incluyendo el valor en libros de los gastos de desarrollo activados en el momento en que se obtiene la correspondiente patente o similar, incluido el coste de registro y formalización de la propiedad industrial.

Son objeto de amortización y corrección valorativa por deterioro.

Al no existir activos por este concepto la Sociedad no practica su deterioro.



008004637

CONCESIONES

Existe una concesión administrativa sobre la explotación de los aparcamientos de la Plaza de España y de la calle Cuba, concedida por un plazo de 25 años, en el año 1998, para la construcción del aparcamiento de la Plaza de España.

Forma parte, también, del valor de la concesión administrativa, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del coste de rehabilitación para la reversión de los activos en el momento de finalización de la concesión administrativa, dando lugar esta obligación al registro de la correspondiente provisión.

El Plan General de Contabilidad de Empresas Concesionarias de Infraestructuras Públicas establece en la disposición adicional única, apartado 2º:

"El activo intangible deberá ser objeto de amortización en el plazo concesional, y el criterio de depreciación será lineal, salvo que su patrón de uso pueda estimarse con fiabilidad por referencia a la «demanda o utilización» del servicio público medida en unidades físicas, en cuyo caso, este método podría aceptarse como criterio de amortización siempre que sea el patrón más representativo de la utilidad económica del citado activo.

A tal efecto se aplicarán los criterios regulados en el apartado 1.6 de las normas de registro, valoración e información a incluir en la memoria sobre los acuerdos de concesión de infraestructuras públicas."

En la NR 1.6 del mismo se recoge

"Amortización del inmovilizado intangible.

a) La amortización del inmovilizado intangible a que hacen referencia los apartados anteriores, se iniciará cuando la infraestructura esté en condiciones de explotación. En particular, se aplicarán las siguientes reglas:

a.1) Deberá establecerse de manera sistemática y racional durante el periodo concesional.

a.2) Cuando el uso del inmovilizado intangible pueda estimarse con fiabilidad por referencia a la «demanda o utilización» del servicio público medida en unidades físicas, este método podrá aceptarse como criterio de amortización siempre que sea el patrón más representativo de la utilidad económica del citado activo. En caso contrario, y en ausencia de otro criterio más representativo, la amortización deberá seguir un criterio de reparto lineal a lo largo del periodo concesional.

b) La aplicación del método de amortización basado en la «demanda o utilización» de la infraestructura deberá seguir las siguientes reglas:

b.1) A partir del Plan Económico Financiero del acuerdo de concesión o del documento similar que se haya tomado como referente para fijar el importe del precio o tarifa del servicio, deberá determinarse la utilización prevista durante cada uno de los ejercicios a los que se extienda el acuerdo.

b.2) La cuota de amortización de cada ejercicio se obtendrá de aplicar al coste del activo el porcentaje que resulte de comparar la utilización prevista en cada ejercicio y la utilización prevista total.

b.3) Si la utilización real de un ejercicio difiere de forma significativa de la prevista, los efectos de las nuevas estimaciones sobre la utilización del servicio público se aplicarán de forma prospectiva, de acuerdo con lo dispuesto en la norma de registro y valoración 22ª Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables, del Plan General de Contabilidad.

b.4) La disminución en la demanda es un indicio del eventual deterioro del activo, debiendo contabilizarse, en su caso, la correspondiente corrección valorativa"



PATENTES, LICENCIAS, MARCAS Y SIMILARES

Las marcas se pueden utilizar durante un periodo de 10 años, por lo que se amortizan linealmente en dicho periodo.



CLASE 8ª APLICACIONES INFORMÁTICAS

Se valoran al precio de adquisición o coste de producción, incluyéndose en este epígrafe los gastos de desarrollo de las páginas web. La vida útil de estos elementos se estima en 4 años.

En el presente ejercicio la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado intangible.

3.2. Inmovilizado material

Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción que incluye, además del importe facturado después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento, como los gastos de explanación y derribo, transporte, seguros, instalación, montaje y otros similares.

La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción. Forma parte, también, del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones. Así como la mejor estimación del valor actual del importe contingente, no obstante, los pagos contingentes que dependan de magnitudes relacionadas con el desarrollo de la actividad, se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida en que se incurran.

Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de bienes del inmovilizado material, se registran en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se devenguen. A tal efecto se utiliza el tipo de interés incremental del proveedor existente en el momento inicial, es decir, el tipo de interés al que el proveedor podría financiarse en condiciones equivalentes a las que resultan del importe recibido, que no será objeto de modificación en posteriores ejercicios. Cuando se trate de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

Se registra la pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor neto contable supere a su importe recuperable, entendiéndose éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos efectuados por la Sociedad se cargarán en las cuentas de gastos que correspondan. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material se reconocen como sustitución en el momento en que se incurren y se amortizan durante el periodo que medie hasta la siguiente reparación, dando de baja cualquier importe asociado a la reparación que pudiera permanecer en el valor contable del citado inmovilizado.

En los arrendamientos operativos se contabiliza el activo de acuerdo con su naturaleza, y un pasivo financiero por el mismo importe, que es el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes años de vida útil:



008004639

CLASE 8

Descripción	Años	% Anual
Construcciones	50	2,00%
Mejoras Construcciones	46,30	2,16%
Resto de instalaciones	10	10,00%
Otros Ingresos	10	10,00%
Mobiliario	10	10,00%
Equipos Procesos de Información	4	25,00%

La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

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

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

En el ejercicio 2022 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales

3.3. Inversiones Inmobiliarias.

Se clasifican como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utiliza los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:

- Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.
- Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.



008004640

Los arrendamientos conjuntos de terreno y edificio se clasificarán como operativos o financieros con los mismos criterios que los arrendamientos de otro tipo de activo.

No obstante, como normalmente el terreno tiene una vida económica indefinida, en un arrendamiento financiero conjunto, los componentes de terreno y edificio se considerarán de forma separada, clasificándose el correspondiente al terreno como un arrendamiento operativo, salvo que se espere que el arrendatario adquiera la propiedad al final del periodo de arrendamiento.

A estos efectos, los pagos mínimos por el arrendamiento se distribuirán entre el terreno y el edificio en proporción a los valores razonables relativos que representan los derechos de arrendamiento de ambos componentes, a menos que tal distribución no sea fiable, en cuyo caso todo el arrendamiento se clasificará como financiero, salvo que resulte evidente que es operativo.

3.4. Permutas.

En las permutas de carácter comercial, se valora el inmovilizado material recibido por el valor razonable del activo entregado más las contrapartidas monetarias que se han entregado a cambio salvo que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido y con el límite de este último.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial o cuando no pueda obtenerse una estimación fiable del valor razonable de los elementos que intervienen en la operación, el inmovilizado material 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, cuando esté disponible, del valor razonable del inmovilizado recibido si éste fuera menor.

Cuando la permuta a realizar es un terreno a cambio de una construcción futura se reconocerá el terreno y el pasivo del anticipo del cliente por la venta de la construcción futura a entregar, al valor razonable del terreno recibido. Al mismo tiempo hasta el momento de entrega de la construcción se registrarán como gasto financiero, los ajustes que surjan por la actualización del valor del pasivo asociado al anticipo.

3.5. Activos Financieros y Pasivos Financieros.

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

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Bajo este epígrafe del balance de situación adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios.

Están constituidos en su totalidad por saldos a favor de la empresa resultantes de liquidaciones tributarias con las Administraciones Públicas, se registran por el importe pendiente de compensación o recuperación, así como de importes de clientes pendientes de cobro a cierre del ejercicio.

En el caso de existir circunstancias que pusieran en duda la posibilidad de la recuperación íntegra de estos créditos, se dotará a la oportuna provisión que ajuste su valoración contable a los importes efectivamente recuperables.

- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.



008004641

b) Pasivos financieros

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Obligaciones y otros valores negociables emitidos tales como bonos y pagarés;
- Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
- Deudas con características especiales, y
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

c) Instrumentos de patrimonio propio

Todos los instrumentos financieros se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas.

Inversiones financieras a largo y corto plazo

Activos financieros a coste amortizado. Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales (aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado), y los créditos por operaciones no comerciales aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa). Es decir, dentro de esta categoría estarían los préstamos y cuentas a cobrar, así como aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento.

- Valoración inicial: Inicialmente se valoran por su valor razonable, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.
- Valoración posterior: se hace a coste amortizado y los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analizará si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.



008004642

- Deterioro: La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero incluido en esta categoría o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Se incluyen en esta categoría todos los activos financieros, salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes categorías. Se incluyen obligatoriamente en esta categoría los activos financieros mantenidos para negociar.

Los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, ni se valoran al coste, la empresa puede realizar la elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable directamente en el patrimonio neto.

En todo caso, la empresa puede, en el momento del reconocimiento inicial, designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría

- Valoración inicial: Se valoran por su valor razonable. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.
- Valoración posterior: Valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Deterioro: No se deterioran puesto que están en todo momento valorados por su valor razonable, imputándose las variaciones de valor al resultado del ejercicio.

Activos financieros a coste. Dentro de esta categoría se incluyen, entre otras, las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, así como las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede obtenerse una estimación fiable del mismo.

Se incluirán también en esta categoría los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente y cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

- Valoración inicial: Se valoran al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.
- Valoración posterior: Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.
- Deterioro: Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no es recuperable. La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente



008004643

entre el valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión de la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto. Un activo financiero se incluye en esta categoría cuando las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantiene para negociar ni proceda clasificarlo en la categoría de activos financieros a coste amortizado. También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las que, debiéndose haberse incluido en la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, se ha ejercitado la opción irrevocable de clasificarlas en esta categoría.

- Valoración inicial: Valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les son directamente atribuibles
- Valoración posterior: Valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pueda incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias
- Deterioro: Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionen: - retraso en los flujos de efectivo estimados futuros; o - la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada, por ejemplo, por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúe la valoración. Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si en ejercicios posteriores se incrementa el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores revierte con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. No obstante, en el caso de que se incrementase el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revertirá con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias y se registra el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.



Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Baja de activos financieros-

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

Cuando el activo financiero se da de baja la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

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

3.5.2. Pasivos financieros

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluyen en alguna de las siguientes categorías:

Pasivos Financieros a coste Amortizado. Dentro de esta categoría se clasifican todos los pasivos financieros excepto cuando deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales.

Los préstamos participativos que tengan las características de un préstamo ordinario o común también se incluirán en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

- **Valoración inicial:** Inicialmente se valoran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que le sean directamente atribuibles. No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.
- **Valoración posterior:** se hace a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Pasivos Financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Dentro de esta categoría se clasifican los pasivos financieros que cumplan algunas de las siguientes condiciones:

- Son pasivos que se mantienen para negociar;



008004645

- Son pasivos, que, desde el momento del reconocimiento inicial, y de forma irrevocable, han sido designados por la entidad para contabilizarlos al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, siempre que dicha designación cumpla con el objetivo fijado en la normativa contable.
- Opcionalmente y de forma irrevocable, se pueden incluir en su integridad en esta categoría los pasivos financieros híbridos sujeto a los requisitos establecidos en el PGC.
- Valoración inicial: Valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.
- Valoración posterior: Valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Baja de pasivos financieros

La empresa dará de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se haya extinguido; es decir, cuando haya sido satisfecha, cancelada o haya expirado.

Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, se valoran inicialmente por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad procede a evaluar si ha existido deterioro de valor de las inversiones. Las correcciones valorativas por deterioro y en su caso la reversión, se llevan como gasto o ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La corrección por deterioro se aplicará siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. Se entiende por valor recuperable, el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, calculados bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizados por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera que sean generados por la empresa participada. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se tomará en consideración el patrimonio neto de la Entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

Fianzas entregadas y recibidas

Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se considera como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se presta el servicio, de acuerdo con la norma sobre ingresos por ventas y prestación de servicios.



008004646

Al estimar el valor razonable de las fianzas, se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido durante el cual no se pueda devolver su importe, sin tomar en consideración el comportamiento estadístico de devolución.

Cuando la fianza sea a corto plazo, no es necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.

CLASE 8.ª

Valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibe por la venta de un activo o se paga para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determina sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición de otros medios. No tendrá en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable

3.6. Existencias.

a) Como empresa constructora, actúa la Sociedad por encargo o contrato de terceros y el método para determinar el ingreso de esta actividad es el de "porcentaje realizado", por lo tanto, no se recogen existencias en curso y en cada ejercicio se computan los ingresos en función del porcentaje de ejecución de la obra.

b) Como empresa promotora se recogen como existencias los terrenos y solares destinados a construir sobre ellos edificaciones para sus ventas, así como las promociones en curso y terminadas.

En los solares y terrenos sin edificar se incluirá como mayor precio de adquisición los gastos de acondicionamiento de los mismos.

Construcciones en curso: la imputación de costes se basará en criterios o indicadores lo más objetivos posibles. Una vez iniciada la construcción se incluirá en el valor de los edificios y otras construcciones el valor de los solares sobre los que se haya construido.

Los criterios de valoración o asignación de costes se habrán de preestablecer sistemáticamente y se deberán mantener uniformemente a lo largo del tiempo.

c) Como empresa inmobiliaria la Sociedad actúa por iniciativa propia sobre bienes de su patrimonio para su explotación. Desde esta perspectiva los inmuebles aparecen reflejados como activos inmobiliarios.

Tanto desde el prisma de las constructoras como de las inmobiliarias, en el supuesto de que el valor de mercado de las existencias fuese inferior a su precio de adquisición o coste de producción, se procedería a su corrección valorativa a través de la pertinente provisión, siempre y cuando estas no hubiesen sido objeto de un contrato de venta en firme y a condición de que su precio contractual cubra todos los costes incurridos o por incurrir, necesarios para la ejecución del contrato.

3.7. Transacciones en moneda extranjera.

Las operaciones realizadas en moneda extranjera se registran en la moneda funcional de la Sociedad (euros) a los tipos de cambio vigentes en el momento de la transacción. Durante el ejercicio, las diferencias que se producen entre el tipo de cambio contabilizado y el que se encuentra en vigor a



008004647

la fecha de cobro o de pago se registran como resultados financieros en la cuenta de resultados. La sociedad no ha cambiado en el ejercicio la moneda funcional que es el euro.

Asimismo, al 31 de diciembre de cada año, se realiza al tipo de cambio de cierre la conversión de los saldos a cobrar y pagar con origen en moneda extranjera. Las diferencias de valoración producidas se registran como resultados financieros en la cuenta de resultados.

3.8. Impuestos sobre beneficios.

El gasto por impuesto corriente se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos proceden de las diferencias temporales definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporal el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Los activos por impuestos diferidos surgen, igualmente, como consecuencia de las bases imponibles negativas pendientes de compensar y de los créditos por deducciones fiscales generadas y no aplicadas.

Se reconoce el correspondiente pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles, salvo que la diferencia temporal se derive del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial (salvo en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que, en el momento de su realización, no afecte ni al resultado fiscal ni contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporales deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial (salvo en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos, de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como, en su caso, por el reconocimiento e imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias del ingreso directamente imputado al patrimonio neto que pueda resultar de la contabilización de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.

3.9. Ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

La aplicación conjunta de los planes sectoriales de las empresas constructoras e inmobiliarias conlleva dos sistemas de determinación de los ingresos y acumulación de gastos.



008004648

No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos. No obstante, la Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

En el ámbito de las empresas constructoras, los ingresos se reconocen por el método de "porcentaje de realización". Al cierre del ejercicio se obtiene el porcentaje dividiendo los costes incurridos acumulados entre el total de costes. Dicho coeficiente nos indica el grado de ejecución de la obra, y se aplica sobre el total de presupuesto de la obra obteniendo así el ingreso a reflejar en este ejercicio. Dicho ingreso se recoge dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias y en el balance bajo el epígrafe de acreedores "obra ejecutada pendiente de certificar". Así se procederá hasta la finalización de la obra. Mediante este método no se reconoce existencias en curso, sino que se va imputando en cada ejercicio el ingreso correspondiente al mismo con independencia de que estén certificado o no.

Bajo el ámbito de la empresa promotora se contabilizará los ingresos procedentes de la venta de bienes cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Que la empresa haya transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes, con independencia de su transmisión jurídica. Se entiende que no se ha producido dicha transferencia, cuando el comprador posea el derecho de vender los bienes a la empresa, y ésta la obligación de recomprarlos por el precio de venta inicial más la rentabilidad normal que obtendría un prestamista.
- La empresa no mantiene la gestión corriente de los bienes vendidos en un grado asociado normalmente con su propiedad, ni retiene el control efectivo de los mismos.
- El importe de los ingresos puede valorarse con fiabilidad.
- Es probable que la empresa reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción.
- Los costes incurridos o a incurrir en la transacción pueden ser valorados con fiabilidad.

Es decir, se contabilizarán los ingresos en el momento en que se hayan transmitido los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes.

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

En el ámbito de aplicación del Plan General de Contabilidad de Empresas Concesionarias de Administraciones Públicas los gastos financieros se contabilizan según lo establecido en la NV 3.2 y expuesto en el apartado 14.1 de este documento.

3.10. Provisiones y contingencias.

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



008004649

En la provisión por desmantelamiento, retiro o rehabilitación del inmovilizado se recoge el importe estimado de los costes a incurrir en el momento de la reversión. Esta provisión se actualiza al cierre del ejercicio utilizando para ello el Tipo de Interés de las Letras del Estado a un año.

CLASE 8.^a

3.11. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal.

Para el caso de las retribuciones por prestación definida las contribuciones a realizar dan lugar a un pasivo por retribuciones a largo plazo al personal cuando, al cierre del ejercicio, figuren contribuciones devengadas no satisfechas.

El importe que se reconoce como provisión por retribuciones al personal a largo plazo es la diferencia entre el valor actual de las retribuciones comprometidas y el valor razonable de los eventuales activos afectos a los compromisos con los que se liquidarán las obligaciones.

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando cesan en sus servicios.

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido

3.12. Subvenciones, donaciones y legados.

Las subvenciones de capital no reintegrables se valoran por el importe concedido, reconociéndose inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el período por los activos financiados por dichas subvenciones, salvo que se trate de activos no depreciables en cuyo caso se imputarán al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja en inventario de los mismos.

Mientras tienen el carácter de subvenciones reintegrables se contabilizan como deudas a largo plazo transformables en subvenciones.

Cuando las subvenciones se concedan para financiar gastos específicos se imputarán como ingresos en el ejercicio en que se devenguen los gastos que están financiando.

Cuando se concedan para asegurar una rentabilidad mínima o compensar los déficits de explotación se imputarán como ingresos del ejercicio en el que se concedan, salvo si se destinan a financiar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputarán en dichos ejercicios.

Cuando se concedan para adquirir o promover existencias que no se obtengan como consecuencia de un rappel comercial se imputarán como ingresos del ejercicio en que se produzca su enajenación, corrección valorativa por deterioro o baja en balance.

3.13. Combinaciones de negocios.

En la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se registrarán, con carácter general, por su valor razonable siempre y cuando dicho valor razonable pueda ser medido con suficiente fiabilidad.

En 2022, no se han producido combinaciones de negocios.



008004650

3.14. Negocios conjuntos.

La Sociedad reconoce en su balance y en su cuenta de pérdidas y ganancias la parte proporcional que le corresponde, en función del porcentaje de participación, de los activos, pasivos, gastos e ingresos incurridos por el negocio conjunto.

CLASE 8ª

Asimismo en el estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo de la Sociedad están integrados igualmente la parte proporcional de los importes de las partidas del negocio conjunto que le corresponda en función del porcentaje de participación.

Se han eliminado los resultados no realizados que existen por transacciones con los negocios conjuntos, en proporción a la participación que corresponde a esta Sociedad. Igualmente han sido objeto de eliminación los importes de activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo recíprocos.

3.15. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

En el supuesto de existir, las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª del Plan General de Contabilidad. En este sentido:

- a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.
- b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª.
- c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de elaboración de cuentas anuales 15ª.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, o en su dominante, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa. Asimismo tienen la consideración de parte vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.



008004651

4. INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación adjunto es el siguiente:

CLASE 8.^a	Inmovilizado intangible	Inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2021	2.876.796,87	377.886,42	5.924.352,10	9.179.035,39
(+) Entradas				
(-) Salidas	7.381,69			7.381,69
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2021	2.869.415,18	377.886,42	5.924.352,10	9.171.653,70
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2022	2.869.415,18	377.886,42	5.924.352,10	9.171.653,70
(+) Entradas		692,11	875,00	1.567,11
(-) Salidas	7.514,93	1,98		7.516,91
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2022	2.861.900,25	378.576,55	5.925.227,10	9.165.703,90
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2021	451.738,34	203.061,59	554.767,61	1.209.567,54
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2021	23.943,77	6.555,81	46.232,66	76.732,24
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2021	475.682,11	209.617,40	601.000,27	1.286.299,78
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2022	475.682,11	209.617,40	601.000,27	1.286.299,78
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2022	24.375,94	5.957,00	46.232,66	76.565,60
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos		1,29		1,29
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2022	500.058,05	215.573,11	647.232,93	1.362.864,09
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2021				
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2021				
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2022				
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2022				
M) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2022	2.361.842,20	163.003,44	5.277.994,17	7.802.839,81

COEFICIENTES DE AMORTIZACIÓN

Cta.	Descripción	Años de Vida Útil	% sobre saldo inicial
203	Marcas	10	10%
206	Aplicaciones Informáticas	4	25%

Cta.	Descripción	Años de Vida Útil	% sobre saldo inicial
211	Construcciones	50	2%
212	Instalaciones Técnicas	5	20%
214	Utillaje	10	10%
216	Mobiliario	10	10%
217	Equipos Informáticos	4	25%



008004652

Estos coeficientes de amortización no serán de aplicación sobre el porcentaje que el suelo representa sobre el precio de adquisición del inmueble donde se hayan instaladas las oficinas de la empresa.

Para las adquisiciones de activos nuevos realizadas entre el 1 de enero de 2003 y el 31 de diciembre de 2004, los coeficientes de amortización lineales máximos establecidos en las tablas oficiales de coeficientes de amortización, indicados en la tabla anterior, se entenderán sustituidos, en todas las menciones a ellos realizadas, por el resultado de multiplicar aquellos por 1,1. El nuevo coeficiente será aplicable durante la vida útil de los activos nuevos adquiridos en el período antes indicado. (Artículo Duodécimo del Real Decreto-Ley 2/2003, de 25 de abril, de medidas de reforma económica. (BOE de 26 de abril)).

Intangible los gastos financieros de la concesión activados. Este inmovilizado no se amortiza.

Coefficiente de amortización aplicado al activo intangible en el ejercicio 2022 en función de la aplicación del criterio de amortización recogido en el PGCEIP y descrito en el punto 14.1 es este documento es:

Cta.	Descripción	%
208	Concesiones Administrativas	1,32%

En las inversiones inmobiliarias los coeficientes de amortización utilizados son los siguientes

Cta.	Descripción	Años de Vida Útil	% sobre saldo inicial
221	Construcciones	50	2%

5. ACTIVOS FINANCIEROS

a) Activos financieros no corrientes

El análisis del movimiento durante el ejercicio para cada clase de activos financieros no corrientes es el siguiente:

	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Saldo al inicio del ejercicio 2021		966.803,99 €	966.803,99 €
(+) Altas			
(-) Salidas y reducciones			
(+/-) Traspasos y otras variaciones			
Saldo final del ejercicio 2021		966.803,99 €	966.803,99 €
(+) Altas			
(-) Salidas y reducciones			
(+/-) Traspasos y otras variaciones		-111.407,64 €	-111.407,64 €
Saldo final del ejercicio 2022		855.396,35 €	855.396,35 €

No se producen correcciones por deterioro de valor de ningún activo por motivos de riesgo de crédito.



008004653

6. PASIVOS FINANCIEROS

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

CLASE 8. ^a	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas a largo plazo		157.032,19 €	78.271,60 €	52.000,00 €	52.100,00 €	51.813,24 €	391.217,03 €
Deudas con entidades de crédito		156.302,19 €	78.271,60 €	52.000,00 €	52.100,00 €	51.813,24 €	390.487,03 €
Acreeedores por arrendamiento financiero							
Otras deudas a largo plazo		730,00 €					730,00 €
Deudas con emp.grupo y asociadas a largo plazo							
Deudas a corto plazo	148.938,85 €						148.938,85 €
Deudas con entidades de crédito	148.938,85 €						148.938,85 €
Acreeedores por arrendamiento financiero							
Otras deudas a corto plazo							- €
Deudas con emp.grupo y asociadas a largo plazo							
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	220.429,74 €						333.230,23 €
Proveedores							
Otros acreeedores	333.230,23 €						333.230,23 €
TOTAL	369.368,59 €	157.032,19 €	78.271,60 €	52.000,00 €	52.100,00 €	51.813,24 €	873.386,11 €

Los préstamos formalizados por la entidad presentan el siguiente saldo a l/p a fecha 31/12/2021

ENTIDAD	FECHA CONCESIÓN	FECHA VENCIMIENTO	PRINCIPAL CONCEDIDO	DEUDA A L/P 31/12/2022
LIBERBANK	19/12/2008	19/12/2028	900.000,00 €	260.080,49
CAJA RURAL	30/04/2020	30/04/2025	410.000€	230.406,54

7. FONDOS PROPIOS

Capital Social

A fecha 31 de diciembre del 2022 el capital social está compuesto por

Número de Acciones	Nominal	Capital Social
132.431	60,10	7.959.103,10

En fecha 13 de diciembre de 2021 el Consejo de Administración adoptó por mayoría el acuerdo de solicitar transferencia de crédito al Ayuntamiento de Avilés, aprobando el ente público en fecha 27 de diciembre de 2021 transferencia de crédito a Rehabilitaciones Urbanas de Avilés, S.A.U. por importe de 220.000 €, cuantía que se ha contabilizado en el Patrimonio Neto como aportaciones de socios

8. SITUACIÓN FISCAL

La Sociedad Rehabilitaciones Urbanas Avilés, S.A.U, tiene abiertos fiscalmente los siguientes ejercicios económicos a fecha 31/12/2022, ya que las declaraciones no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales, y con independencia de que la legislación fiscal es susceptible de interpretaciones, los Administradores estiman que en el caso de una eventual inspección de Hacienda, esta no tendría efecto excesivo o relevante sobre las cuentas anuales en su conjunto:

- ejercicio 2018: no prescrito en cuanto al Impuesto sobre Sociedades.
- ejercicio 2019, 2020, 2021 y 2022: no prescritos a ningún efecto.



008004654

Las diferencias que existen entre el resultado contable y el resultado fiscal son:

CLASE 8.^a
EJERCICIO 2022

	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto	
	Importe del ejercicio		Importe del ejercicio	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	261.814,60			
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre sociedades	67.957,06			
Diferencias permanentes	0,00	39.545,47		0,00
Diferencias temporales:	17.320,90	0,00		0,00
. con origen en el ejercicio	17.320,90			
. con origen en ejercicios anteriores				
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	0,00			
Base imponible previa	307.547,09			
Reserva de capitalización	14.001,19			
Base imponible (resultado fiscal)	293.545,90			

Las diferencias entre el resultado contable y fiscal son:

1. Gastos de ejercicios anteriores: 932.57€.
2. Reversión de la provisión por responsabilidades: 38.612.90€
3. Diferencia temporal:
 - En el ejercicio 2010 se realiza la cesión de las plazas de garaje del aparcamiento de La Exposición. Según lo recogido en el art. 19.4 de la Ley del Impuesto de Sociedades esta operación se configura como una operación con precio aplazado, es decir una venta cuyo precio se percibe total o parcialmente mediante pagos sucesivos siempre que el período transcurrido entre la entrega y el vencimiento del último pago sea superior al año. En este caso las rentas se entienden obtenidas proporcionalmente a medida que se efectúan los cobros correspondientes. Es objeto de diferimiento la renta obtenida en la referida operación.

En este ejercicio la operación con pago aplazado ha originado la siguiente renta:

Ingresos de la operación	1.896.429,78
Valor neto contable	1.580.395,48
Beneficio (renta generada)	316.034,30
Importe cobrado 2022	103.937,69
Renta gravada en 2022	17.320,90



008004655

CLASE 8.ª

Reserva de capitalización: En el ejercicio actual la entidad aplica el incentivo fiscal recogido en el art. 25 de la LIS (Ley 27/2014), articulado como una reducción en la base imponible del impuesto.

La entidad dotará la correspondiente reserva de carácter indisponible con cargo al remanente por importe de 14.001,19€.

El incentivo fiscal consiste en una reducción de la base imponible del impuesto del 10% del incremento de los fondos propios experimentado por la entidad siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que el importe del incremento de los fondos propios se mantenga durante un plazo de cinco años desde el cierre del presente ejercicio.

b) Que se dote una reserva de carácter indisponible por el importe de la reducción, la cual figura en el balance de forma separada.

c) La reducción no puede superar el 10% de la base imponible previa del impuesto sobre sociedades del impuesto.

El incremento de los fondos propios experimentado en el ejercicio ha sido:

Fondos propios 31/12/2022	11.561.478,33
Capital social	7.959.103,10
Reserva Legal	253.223,84
Remanente	2.348.260,60
Reserva de capitalización	40.742,24
Otras reservas	478.333,95
Resultado contable 2022	261.814,60
Aportación socios	220.000,00
Fondos propios 31/12/2021	11.306.479,23
Capital social	7.959.103,10
Reserva Legal	230.353,88
Remanente	2.208.248,69
Reserva de capitalización	40.742,24
Otras reservas	485.149,45
Resultado contable 2021	228.699,56
Resultados negativos anteriores	-65.817,69
Aportación socios	220.000,00
Incremento de fondos propios	140.011,91

Reducción de la base imponible por reserva de capitalización	14.001,19
Reducción de la base imponible por reserva de capitalización pendiente	0,00

Base imponible previa a la reducción	307.547,09
Limitación de la reducción 10% BI	30.754,71

La reducción por reserva de capitalización a aplicar en 2022:	14.001,19
--	------------------



008004656

EJERCICIO 2021**CLASE 8.^a**

	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto	
	Importe del ejercicio		Importe del ejercicio	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	228.699,56			
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre sociedades	47.853,07			
Diferencias permanentes	2.422,09	7.052,10		297,52
Diferencias temporales:	16.152,18	0,00		0,00
. con origen en el ejercicio	16.152,18			
. con origen en ejercicios anteriores				
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			68.415,62	
Base imponible previa			219.361,66	
Reserva de capitalización			0,00	
Base imponible (resultado fiscal)			219.361,66	

Las diferencias entre el resultado contable y fiscal son:

1. Gastos no deducibles fiscalmente 32,85€.
2. Deterioro de créditos no deducibles 2.389,85€
3. Gastos de ejercicios anteriores contabilizados contra reservas: 297,52€
4. Reversión de la provisión por responsabilidades: 7.052,10€
5. Diferencia temporal:

- En el ejercicio 2010 se realiza la cesión de las plazas de garaje del aparcamiento de La Exposición. Según lo recogido en el art. 19.4 de la Ley del Impuesto de Sociedades esta operación se configura como una operación con precio aplazado, es decir una venta cuyo precio se percibe total o parcialmente mediante pagos sucesivos siempre que el período transcurrido entre la entrega y el vencimiento del último pago sea superior al año. En este caso las rentas se entienden obtenidas proporcionalmente a medida que se efectúan los cobros correspondientes. Es objeto de diferimiento la renta obtenida en la referida operación.

En este ejercicio la operación con pago aplazado ha originado la siguiente renta:

Ingresos de la operación	1.896.429,78
Valor neto contable	1.580.395,48
Beneficio (renta generada)	316.034,30

Importe cobrado 2021	96.924,50
Renta gravada en 2021	16.152,18

Bonificación aplicada: En el presente ejercicio se ha aplicado la bonificación por prestación de servicios públicos locales estipulada en el artículo 34 de LIS, el cual establece que "Tendrá una bonificación del 99 por ciento la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de la prestación de cualquiera de los servicios comprendidos en el apartado 2 del artículo 25 o en el apartado 1.a), b) y c) del artículo 36 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, de competencias de las entidades locales territoriales, municipales y provinciales, excepto cuando se exploten por el sistema de empresa mixta o de capital íntegramente privado.



008004657

La bonificación también se aplicará cuando los servicios referidos en el párrafo anterior se presten por entidades íntegramente dependientes del Estado o de las comunidades autónomas.

Dentro del artículo 25 apartado 2 se relaciona en la letra a) la siguiente materia: *Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación.*

Dicha bonificación se aplica a las rentas generadas en el presente ejercicio procedentes de la promoción de viviendas de protección oficial. En el ejercicio 2021 se aplicó una bonificación por importe de 19.245,60€

9. PROVISIÓN

9.1 Provisión para desmantelamiento.

La provisión por desmantelamiento dotada, correspondiente a los costes de reversión de la concesión administrativa, está valorada en el 10% del coste de dicha concesión. Con la aplicación del Plan General de Contabilidad 2007 dicha provisión debe actualizarse anualmente aplicando la entidad para ello el tipo de interés de las Letras del Tesoro a 31 de diciembre de cada periodo. En este caso el tipo de interés ha sido negativo por lo que no procede realizar actualización financiera de la provisión por desmantelamiento.

	2022
Costes estimados de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, incluidos como mayor valor de los activos	393.069,30 €
Gastos financieros capitalizados en el ejercicio	9.630,20 €
	402.699,50 €

9.2 Provisión para responsabilidades

En el ejercicio 2017 se dotó una provisión por responsabilidades por importe de 46.765,00€ consecuencia de la reclamación que la Comunidad de Propietarios de Marcos del Torniello ha comunicado que va a interponer. Con fecha 13 de marzo de 2020 fue dictada sentencia en la que se relacionan las obras a acometer por la entidad. En el ejercicio 2021 se ha realizado obras por importe de 7.052,10€, siendo por lo tanto el saldo pendiente de la misma a 1 de enero de 2022 39.712,29€.

En fecha 10 de enero de 2023 fue notificada por el Juzgado la valoración definitiva de la indemnización a abonar por importe de 116.242,67€ más 6.944,84€ en concepto de costas. La cuantificación de la indemnización a abonar por la sociedad fue realizada por D. Juan José Braña Díaz Colegiado nº 263 en el colegio oficial de arquitectos de Asturias. En el procedimiento se aportaron tres informes periciales:

Fecha del informe	Indemnización cuantificada
26/04/2022	127.466,29 €
10/10/2022	110.175,19 €
30/12/2022	116.242,67 €

A fecha 31 de diciembre se dota la correspondiente provisión para responsabilidades, la cual ha sido totalmente desembolsada en fechas 19 de enero de 2023 y 3 de febrero de 2023.



008004658

10. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A efectos de la presentación de las Cuentas Anuales de una empresa o sociedad se entenderá que otra empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas, que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

La información sobre operaciones con partes vinculadas de la Sociedad se recoge en los siguientes cuadro:

Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2022	Entidad dominante
Ingresos alquileres	126.466,08
Otros	4.689,66
TOTAL INGRESOS	131.155,74



008004659

11. OTRA INFORMACIÓN

11.1 Acuerdos de Concesión:

CLASE 8.

a) Descripción del acuerdo y calificación contable de la misma:

En el Pleno municipal del Ayuntamiento de Avilés celebrado con fecha 18 de diciembre de 1997, se adoptó el acuerdo por el cual se atribuyó a Rehabilitaciones Urbanas Avilés, S.A.U., la gestión y explotación del servicio de aparcamiento subterráneo de la Plaza de España, con las correspondientes y previas obras de construcción del mismo, así como la gestión y explotación del aparcamiento subterráneo de la calle Cuba (Bancobao), todo ello en las condiciones que figuran en el Pliego de Condiciones Técnicas, en el Reglamento de Servicios y el Proyecto de Tarifas elaborados.

La calificación contable, conforme a lo establecido en la NV 1.2 c) del PGCECIP es **inmovilizado intangible**, ya que la contraprestación recibida consiste en el derecho a cobrar las correspondientes tarifas en función del grado de utilización del servicio público.

b) Términos relevantes del acuerdo:

El acuerdo concesional establece como periodo máximo 75 años a partir de la notificación de acuerdo de atribución (19 de noviembre del 1998).

El importe de las tarifas horarias y los abonos mensuales se revisarán anualmente previa petición de RUASA, incrementándose según el índice de precios al consumo o índice que lo sustituya. Se podrá realizar una revisión extraordinaria de las tarifas y del importe de los abonos mensuales cuando, aún sin mediar notificaciones en el servicio, circunstancias sobrevenidas e imprevisibles determinaren la ruptura de la economía del servicio adscrito.

c) Obligación de entregar los activos al final del periodo concesional:

Al término de la atribución la totalidad de las obras e instalaciones se entregarán al Ayuntamiento de Avilés en perfecto estado de conservación y libres de cualquier carga o gravamen.

d) Modificaciones del acuerdo que hayan surgido durante el ejercicio:

Durante el ejercicio 2021 no ha surgido modificación alguna del Acuerdo Concesional.

e) Activación de gastos financieros:

En la Norma de Valoración 2ª 3.1 del PGCECIP se recoge el tratamiento contable de los gastos financieros en los que incurran las empresas concesionarias, estableciéndose una regla general y una específica en función de que la retribución por los servicios de construcción o mejora se califican como activo financiero o inmovilizado intangible.

En este caso la infraestructura se califica como activo intangible por lo que sería de aplicación la siguiente regla:

En la fase de explotación, los gastos financieros se activarán siempre que los desembolsos cumplan con los requisitos establecidos en el Marco Conceptual de la Contabilidad para el reconocimiento como activo. En particular debe cumplirse los siguientes requisitos:

- Deben ser gastos financieros identificables por separado y medibles con fiabilidad.
- Deben de existir evidencias razonables y ser probable que los ingresos futuros permitan recuperar el importe activado.

A partir de las magnitudes del Plan Económico Financiero del acuerdo de concesión o del documento similar que se haya tomado como referente para fijar el importe del precio o tarifa del servicio se determinarán los siguientes importes:



008004660

- Total de ingresos por explotación previstos a producir durante el período concesional y los correspondientes a cada ejercicio.
- Total de gastos financieros previstos a producir durante el período concesional y los correspondientes a cada ejercicio.

CLASE 8.ª

En relación con los ingresos previstos se determinará la proporción que representa para cada ejercicio los ingresos por explotación del mismo con respecto al total. Dicha proporción se aplicará al total de gastos financieros previstos durante el período concesional, para determinar el importe de los mismos a imputar a cada ejercicio económico, como gasto financiero del ejercicio.

En el caso de que los ingresos o gastos financieros previstos sean diferentes a los reales se deberán realizar los ajustes correspondientes.

En este ejercicio, la diferencia entre la cuantía devengada y la correspondiente según el criterio de imputación en función del porcentaje sobre los ingresos totales, asciende a 7.514,93€, importe que se ha registrado en la correspondiente cuenta de activo.

f) Plan Económico Financiero:

El Plan Económico Financiero de RUASA se ha elaborado previendo un incremento de los ingresos anuales del 1,5% a lo largo de todo el período concesional.

11.2 Personal

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio por categorías es:

Categoría	2022	2021
Gerente	0,47	0,5
Auxiliares Administrativos	2	2
Titulado Superior	1	1
TOTAL PERSONAS EMPLEADAS	3,47	3,50

11.3. Subvenciones

- **Subvención déficit de explotación:** encomienda de gestión del aparcamiento de La Exposición. En dicha encomienda de gestión se establece liquidaciones mensuales con la finalidad de financiar el déficit de explotación que pudiera resultar de la misma. En el presente ejercicio no se generó déficit.
- **Subvención directa para el apoyo a la solvencia empresarial de autónomos y empresas del sector comercial en respuesta a la pandemia de la COVID-19.** En fecha 9 de julio de 2021 Rehabilitaciones Urbanas de Avilés, S.A.U. solicitó la ayuda directa para el apoyo a la solvencia empresarial de autónomos y empresas del sector comercial en respuesta a la pandemia de la COVID-19, nº de Expediente AYUD/2021/58377. El 21 de diciembre de 2021 fue publicada en el BOPA la resolución de fecha 26 de noviembre de 2021 notificando a Rehabilitaciones Urbanas de Avilés, S.A.U. la concesión de la ayuda solicitada. El importe concedido ascendió a 64.580,45 €. Una vez justificada la subvención la entidad deberá cumplir entre otros los siguientes requisitos:
 - No repartir dividendos durante 2021 o 2022.
 - Mantenimiento de la actividad económica hasta el 30 de junio de 2022.
 - En el plazo de un mes desde que hayan transcurrido dos años desde la concesión de la ayuda, la entidad beneficiarias con contratos de alta dirección celebrados, tanto antes como después de la presentación de la solicitud, deberán aportar certificado



008004661

acreditativo de no haber aprobado incrementos en las retribuciones de la alta dirección durante un período de dos años desde la concesión de la ayuda

11.4 Volumen de actividad.

CLASE 8ª

El art. 32.2 de la Ley de Contratación del Sector Público establece que tendrán la consideración de medio propio personificado respecto de una única entidad concreta del sector público aquellas personas jurídicas, de derecho público o de derecho privado, que cumplan todos y cada uno de los requisitos establecidos en el artículo referenciado. Uno de los requisitos establecidos es que más del 80% de las actividades del ente destinatario del encargo se lleven a cabo en el ejercicio de los cometidos que le han sido confiados por el poder adjudicador que hace el encargo y que lo controla o por otras personas jurídicas controladas del mismo modo por la entidad que hace el encargo.

A los efectos de calcular el 80 por ciento de las actividades del ente destinatario del encargo se tomarán en consideración el promedio del volumen global de negocios, los gastos soportados por los servicios prestados al poder adjudicador en relación con la totalidad de los gastos en que haya incurrido el medio propio por razón de las prestaciones que haya realizado a cualquier entidad, u otro indicador alternativo de actividad que sea fiable, y todo ello referido a los tres ejercicios anteriores al de formalización del encargo.

Cuantificación del volumen de actividad.

Partiendo de los ingresos, volumen global de negocio, se desglosarán en aquellos que se deriven de la realización de alguna actividad que responda a un cometido confiado por el Ayuntamiento de Avilés, que realiza el encargo y lo controla, formando parte de los mismos:

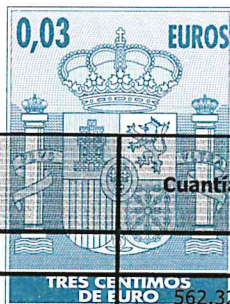
- Ingresos derivados de actividades realizadas directamente por RUASA al Ayuntamiento de Avilés.
- Ingresos derivados de actividades realizadas por RUASA a terceras partes como resultado del cumplimiento de algún encargo, acuerdo o acto administrativo adoptado por el Ayuntamiento.

A estos ingresos habrá que practicarle los correspondientes ajustes derivados de:

Criterios contables: pueden existir partidas de gastos e ingresos que no deban tenerse en cuenta para verificar el cumplimiento de este requisito por responder a aplicación de criterios, ajustes contables no relacionados con la actividad de la empresa.

Operaciones concretas: pueden existir operaciones que no deban reflejarse en el cálculo del volumen de actividad, como las operaciones de adquisición o enajenación de bienes de su activo.

Por cometidos confiados por el poder adjudicador, debe entenderse, dado que la entidad ha sido constituida por una Administración para la gestión directa de determinados servicios puede mantenerse que todas las actividades realizadas por la mismas que integren su objeto social son susceptibles de formar parte de la base del cómputo para la verificación del cumplimiento del requisito referente a volumen de actividad.



008004662

Volumen de ingresos	Cuántía	Actividad Confiada por el Ayuntamiento	
Ventas Promoción VPO	0,00	0,00	
Ingresos Parking Plaza España	562.321,89	562.321,89	
Ingresos Parking c/Cuba	108.497,21	108.497,21	
Ingresos La Exposición	248.955,80	248.955,80	
Alquiler Ayuntamiento	126.466,08	126.466,08	
Alquiler viviendas municipales	14.820,56	14.820,56	
Otros	2.286,36	2.286,36	
Imputación subvención Construcción VPO	0,00	0,00	
TOTAL	1.063.347,90	1.063.347,90	100,00%

11.5 Retribuciones y otras prestaciones a los administradores.

En Consejo de Administración de la sociedad durante el presente ejercicio ha estado formado por:

Nombre	Cargo
D ^a . M ^a Virtudes Monteserín Rodríguez (*)	Presidenta
D. Manuel Angel Campa Menéndez (*)	Consejero
D. Juan Carlos Guerrero Menéndez (*)	Consejero
D. Pelayo Prendes González	Consejero
D ^a . Sara Retuerto López (*)	Consejera
D. Pedro De Rueda Gallardo (*)	Consejero
D. Carmen Perez Soberón (*)	Consejero
D ^a . Reyes Suárez Martínez	Secretaria del Consejo

(*) Los Consejeros señalados renuncian al cobro de sus dietas. Todos ellos son representantes del Ayuntamiento de Avilés en el Consejo de la Sociedad. No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los antiguos y actuales administradores.

En referencia al artículo 127.ter, párrafo 4 de la Ley de Sociedades Anónimas, redactado por la Ley 26/2003 de 17 de julio se facilita la siguiente información:

Ningún miembro del Consejo de Administración tiene participación en el capital de Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Rehabilitaciones Urbanas Avilés, S.A.U. Asimismo, han comunicado a la Sociedad que no ostentan ningún cargo o función en otras sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad. Tampoco ninguno de ellos realiza por cuenta propia o ajena, actividades del mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Rehabilitaciones Urbanas Avilés, S.A.U.

Los administradores no han informado de ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con la Sociedad, tal y como establece el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital.

Las remuneraciones percibidas por la asistencia a los Consejos de Administración celebrados en el ejercicio 2022 son las siguientes:



008004663

Nombre	Cargo	Importe
D ^a . Reyes Suárez Martínez	Secretaria del Consejo	3.606,12
D. Pelayo Préndes González	Consejero	3.606,12
TOTAL		7.212,24

CLASE 8.^a**11.6 Auditoria**

El importe de los honorarios de la auditoria para el presente ejercicio 2022, ha ascendido a la cantidad de 4.921,00€ euros más I.V.A.

11.7 Aplicación de resultados:

En el presente ejercicio los resultados arrojan beneficios por importe de 261.814,60€

Base de reparto	Importe
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	261.814,60
Remanente	
Reservas voluntarias	
Otras reservas de libre disposición	
Total	261.814,60

Aplicación	Importe
A reserva legal	26.181,46
A reserva por fondo de comercio	
A reservas especiales	
A reservas voluntarias	221.631,95
A reserva de capitalización	14.001,19
A dividendos	
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	
A otros	0,00
Total	261.814,60

Los abajo firmantes, en calidad de miembros del Consejo de Administración de la entidad Rehabilitaciones Urbanas Avilés, S.A.U., manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a las presentes cuentas anuales no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental previsto en la Orden del Ministerio de Economía de 8 de octubre de 2001.



En Avilés, 28 de marzo de 2023

CLASE 8.^a

D.^a M.^a Virtudes Monteserín Rodríguez



D. Manuel Ángel Campa Menéndez

D. Juan Carlos Guerrero García

D. Pelayo Prendes González

D.^a Sara Retuerto López

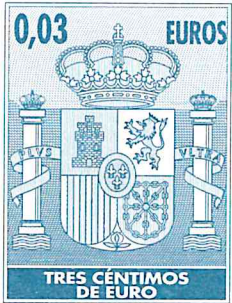
D. Pedro De Rueda Gallardo

D.^a Carmen Pérez Soberón



008004665

CLASE 8.^a
RENTAS



PLAN ECONÓMICO DE FINANCIERO DE LA CONCESIÓN

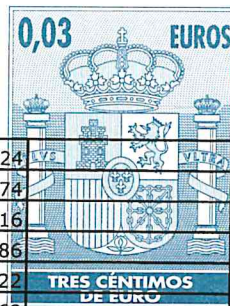


008004666

Año	Previsión / Ingresos	Año	Previsión / Ingresos
1998	0,00	2036	687.126,35
1999	0,00	2037	697.433,24
2000	127.902,64	2038	707.894,74
2001	290.542,50	2039	718.513,16
2002	328.025,11	2040	729.290,86
2003	432.235,06	2041	740.230,22
2004	469.573,26	2042	751.333,68
2005	536.370,34	2043	762.603,68
2006	597.135,87	2044	774.042,74
2007	650.247,17	2045	785.653,38
2008	657.680,78	2046	797.438,18
2009	636.636,27	2047	809.399,75
2010	522.826,39	2048	821.540,75
2011	576.291,50	2049	833.863,86
2012	492.277,26	2050	846.371,82
2013	463.712,72	2051	859.067,40
2014	427.495,88	2052	871.953,41
2015	461.045,75	2053	885.032,71
2016	504.232,10	2054	898.308,20
2017	506.319,47	2055	911.782,82
2018	512.919,36	2056	925.459,56
2019	506.087,83	2057	939.341,46
2020	338.724,07	2058	953.431,58
2021	481.575,55	2059	967.733,05
2022	557.843,03	2060	982.249,05
2023	566.210,68	2061	996.982,78
2024	574.703,84	2062	1.011.937,53
2025	583.324,39	2063	1.027.116,59
2026	592.074,26	2064	1.042.523,34
2027	600.955,37	2065	1.058.161,19
2028	609.969,70	2066	1.074.033,61
2029	619.119,25	2067	1.090.144,11
2030	628.406,04	2068	1.106.496,27
2031	637.832,13	2069	1.123.093,71
2032	647.399,61	2070	1.139.940,12
2033	657.110,60	2071	1.157.039,22
2034	666.967,26	2072	1.174.394,81
2035	676.971,77	TOTAL	52.797.703,75
		TOTAL a partir 2022	42.277.846,86

**ACTIVACIÓN DE GASTOS FINANCIEROS****Capitalización Gastos Financieros con carácter retroactivo**

	CLASE 8.^a Ingresos	Gastos Financieros	% Ingresos sobre total	Gastos financieros a imputar	Diferencia
1998	0,00		0,00%	0,00	
1999	0,00		0,00%	0,00	0,00
2000	127.902,64	54.460,54	0,20%	1.469,48	52.991,07
2001	290.542,50	105.308,81	0,46%	3.338,05	101.970,75
2002	328.025,11	70.441,64	0,52%	3.768,69	66.805,09
2003	432.235,06	62.332,22	0,68%	4.965,96	57.366,26
2004	469.573,26	50.306,21	0,74%	5.394,94	44.911,27
2005	536.370,34	45.491,02	0,84%	6.162,38	39.328,64
2006	597.135,87	46.581,60	0,94%	6.860,51	39.721,09
2007	650.247,17	59.216,44	1,02%	7.470,71	51.745,73
2008	657.680,78	63.896,20	1,04%	7.556,12	56.340,08
2009	636.636,27	59.566,78	1,00%	7.314,33	52.252,45
2010	522.826,39	22.555,69	0,82%	6.006,77	16.548,92
2011	576.291,50	20.072,51	0,91%	6.621,03	13.451,48
2012	492.277,26	21.734,00	0,91%	6.889,57	14.844,43
2013	463.712,72	9.004,78	1,04%	6.611,34	2.393,44
2014	427.495,88	6.616,94	1,07%	6.710,35	-93,41
2015	461.045,75	4.339,60	1,09%	6.778,54	-2.438,94
2016	504.232,10	2.172,96	1,12%	6.854,76	-4.681,81
2017	506.319,47	1.084,56	1,15%	6.957,22	-5.872,66
2018	512.919,35	334,70	1,18%	7.055,72	-6.721,02
2019	506.087,83	0,75	1,22%	7.208,53	-7.207,78
2020	338.724,07		1,25%	7.295,69	-7.295,69
2021	481.575,55		1,28%	7.381,69	-7.381,69
2022	557.843,03		1,32%	7.514,93	-7.514,93
2023	566.210,68		1,36%	7.640,45	-7.640,45
2024	574.703,84		1,40%	7.758,21	-7.758,21
2025	583.324,39		1,44%	7.868,15	-7.868,15
2026	592.074,26		1,48%	7.970,26	-7.970,26
2027	600.955,37		1,53%	8.117,58	-8.117,58
2028	609.969,70		1,57%	8.202,36	-8.202,36
2029	619.119,25		1,62%	8.330,71	-8.330,71
2030	628.406,04		1,67%	8.448,70	-8.448,70
2031	637.832,13		1,73%	8.606,09	-8.606,09
2032	647.399,61		1,78%	8.701,63	-8.701,63
2033	657.110,60		1,84%	8.834,83	-8.834,83
2034	666.967,26		1,91%	9.002,19	-9.002,19
2035	676.971,77		1,97%	9.107,64	-9.107,64
2036	687.126,35		2,04%	9.245,47	-9.245,47



008004668

CLASE 8.ª

2037	697.433,24	2,12%	9.412,03	-9.412,03
2038	707.894,74	2,19%	9.516,68	-9.516,68
2039	718.513,16	2,28%	9.690,80	-9.690,80
2040	729.290,86	2,36%	9.802,12	-9.802,12
2041	740.230,22	2,46%	9.976,34	-9.976,34
2042	751.333,68	2,56%	10.126,48	-10.126,48
2043	762.603,68	2,66%	10.252,69	-10.252,69
2044	774.042,74	2,78%	10.430,19	-10.430,19
2045	785.653,38	2,90%	10.577,94	-10.577,94
2046	797.438,18	3,03%	10.731,61	-10.731,61
2047	809.399,75	3,17%	10.887,27	-10.887,27
2048	821.540,75	3,33%	11.074,24	-11.074,24
2049	833.863,86	3,49%	11.219,84	-11.219,84
2050	846.371,82	3,67%	11.386,75	-11.386,75
2051	859.067,40	3,87%	11.566,61	-11.566,61
2052	871.953,41	4,09%	11.751,07	-11.751,07
2053	885.032,71	4,32%	11.904,24	-11.904,24
2054	898.308,20	4,59%	12.101,85	-12.101,85
2055	911.782,82	4,88%	12.275,89	-12.275,89
2056	925.459,56	5,21%	12.466,44	-12.466,44
2057	939.341,46	5,58%	12.656,15	-12.656,15
2058	953.431,58	5,99%	12.827,98	-12.827,98
2059	967.733,05	6,47%	13.025,96	-13.025,96
2060	982.249,05	7,02%	13.218,84	-13.218,84
2061	996.982,78	7,67%	13.428,93	-13.428,93
2062	1.011.937,53	8,43%	13.627,50	-13.627,50
2063	1.027.116,59	9,34%	13.825,75	-13.825,75
2064	1.042.523,34	10,46%	14.037,49	-14.037,49
2065	1.058.161,19	11,86%	14.251,46	-14.251,46
2066	1.074.033,61	13,66%	14.467,67	-14.467,67
2067	1.090.144,11	16,05%	14.676,92	-14.676,92
2068	1.106.496,27	19,41%	14.900,68	-14.900,68
2069	1.123.093,71	24,44%	15.120,39	-15.120,39
2070	1.139.940,12	32,84%	15.351,71	-15.351,71
2071	1.157.039,22	49,63%	15.581,48	-15.581,48
2072	1.174.394,81	100,00%	15.478,51	-15.478,51



RUASA

REHABILITACIONES
URBANAS AVILÉS S.A.U.



Informe de Auditoría



A la entidad:

REHABILITACIONES URBANAS AVILES, S.A.U.

***AUDITORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE
DICIEMBRE DE 2022***



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al accionista único de REHABILITACIONES URBANAS AVILES, S.A.U.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de REHABILITACIONES URBANAS AVILES, S.A.U., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.



Descripción riesgos relacionados con partes vinculadas

Tal y como se indica en la nota 10 de la memoria adjunta, la Sociedad ha realizado durante ejercicio, en el transcurso de su actividad, diversas transacciones con partes vinculadas, concretamente con su socio único. El detalle del volumen de transacciones realizadas durante el ejercicio se detalla en dicha nota. Estas operaciones se han realizado a nivel de grupo y corresponden principalmente al alquiler del Edificio de la calle Ferrería 15 de Avilés. Los importes facturados entre las partes se han calculado en base a los términos contractuales, teniendo en cuenta, adicionalmente, el cumplimiento de las obligaciones de precios de transferencia de acuerdo con la legislación fiscal aplicable en España. Dada la relevancia de los importes involucrados, que ascienden a 130.002,35 €, la vinculación con las contrapartes y el alto grado de estimación para algunas de las operaciones indicadas, hemos considerado estas transacciones como un área significativa de riesgo en nuestra auditoría.

Respuesta de auditoría

En respuesta a dicho riesgo significativo, y entre otros procedimientos realizados, nuestras pruebas han consistido en el análisis de los contratos firmados entre las partes, comprobando que las operaciones contabilizadas corresponden a los términos pactados, tanto por su naturaleza como por su precio.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.



Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

En el Anexo X de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en la página 5 de este documento es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

LLANA AUDITORES S.L.

R.O.A.C. n° S0394



Francisco Javier Díaz Álvarez

R.O.A.C. n° 16.534

14 de abril de 2023



Anexo X de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos. Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.



RUASA

REHABILITACIONES
URBANAS AVILÉS S.A.U.