

INFORME DE AUDITORÍA

PLAN CABANYAL-CANYAMELAR, S.A

Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al
ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de PLAN CABANYAL-CANYAMELAR, S.A. por encargo del Consejo de Administración

Opinión con salvedades

Hemos auditado las cuentas anuales de PLAN CABANYAL-CANYAMELAR, S.A., (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, excepto por los efectos y los posibles efectos de las cuestiones descritas en la sección Fundamento de la opinión con salvedades de nuestro informe, 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 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 con salvedades

La cuenta de pérdidas y ganancias adjunta debería incluir ventas de inmuebles por 234 miles de euros, que fueron registradas en el ejercicio anterior en base a un acuerdo de compra de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Valencia de 30 de diciembre de 2021, sin que se hubiera producido la transferencia del control sobre los inmuebles hasta el ejercicio 2022, condición necesaria para el registro contable de los ingresos.

La Sociedad no dispone de tasaciones actualizadas de inmuebles por importe de 7.116 miles de euros de valor neto contable que nos permitan evaluar la eventual razonabilidad de su valoración.

Los asesores legales de la Sociedad nos han informado de la existencia de procedimientos judiciales en curso cuya defensa les ha sido encomendada, sin que dispongamos de la información suficiente para evaluar su posible impacto en las cuentas anuales adjuntas.

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 abreviadas 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 abreviadas 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 con salvedades.

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 abreviadas del período actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Excepto por las cuestiones descritas en la sección Fundamento de la opinión con salvedades hemos determinado que no existen otras cuestiones clave de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas 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 considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, 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 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 abreviadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas 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 de cuentas 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 abreviadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente 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 abreviadas, 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 abreviadas 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 abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

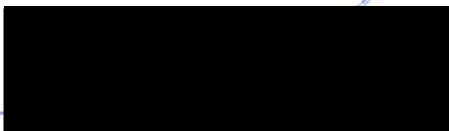
Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso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

fides AUDIT ASSURANCE, S.L.

Nº ROAC S-1004



Juan Carlos Torres Sanchis
Nº ROAC 12531
Socio-Auditor de Cuentas

Valencia, 26 de abril de 2023



FIDES AUDIT ASSURANCE,
S.L.

2023 Núm. 30/23/00789

.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EJERCICIO 2022

PLAN CABANYAL-CANYAMELAR, S.A.

C/Reina 105

46011 València.

ÍNDICE	Página
Balance de situación abreviado.	3
Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.	4
Memoria abreviada.	5
1.Actividad de la empresa.	6
2.Bases de presentación de las CCAA.	6
2.1_Imagen fiel	6
2.2_Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.	6
2.3_Comparación de la información.	7
2.4_Elementos recogidos en varias partidas.	7
2.5_Cambios en criterios contables.	7
2.6_Corrección de errores.	7
2.7_Importancia relativa.	7
2.8_Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizadas.	7
3.Distribución del resultado	8
4.Normas de registro y valoración	9
4.1.Inmovilizado intangible.	9
4.2.Inmovilizado material.	9
4.3.Activos financieros y pasivos financieros.	12
4.4.Existencias.	15
4.5.Impuestos sobre beneficios.	16
4.6.Ingresos y gastos.	17
4.7.Provisiones y contingencias	17
4.8.Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal.	17
4.9.Subvenciones, donaciones y legados	18
4.10.Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas	18
5.inmovilizado material e intangible.	20
6.Activos financieros.	21
7. Pasivos financieros.	22
8.Fondos propios.	22

9.Existencias.	23
10.Subvenciones, donaciones y legados	24
11.Situación fiscal	25
12.Ingresos y gastos	26
13.Operaciones con partes vinculadas	27
14.Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. «Deber de información» de la ley 15/2010, de 5 de julio.	27
15.Otra información.	28
16.Hechos posteriores.	28
Formulación de cuentas anuales 2022.	29

PLAN CABANYAL-CANYAMELAR, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO EJERCICIO 2022.

	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021	Notas memoria
Activo:			
A) ACTIVO NO CORRIENTE.	149.776,94	13.852,76	
I. Inmovilizado intangible.	1.184,89	1.591,14	NOTA 5
II. Inmovilizado material.	143.592,05	7.261,62	
V. Inversiones financieras a largo plazo.	5.000,00	5.000,00	NOTA 6
B) ACTIVO CORRIENTE.	17.026.817,62	17.560.695,44	
II. Existencias.	15.858.556,73	16.571.650,60	NOTA 9
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	-35.769,43	239.519,69	
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	6.363,16	283.217,32	
3. Otros deudores	-42.132,59	-43.697,63	
VI. Periodificaciones a corto plazo	0,00	5.978,94	
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	1.204.030,32	743.546,21	
TOTAL Activo (A + B)	17.176.594,56	17.574.548,20	
Pasivo			
A) PATRIMONIO NETO	11.169.516,87	11.655.254,38	
A-1) Fondos propios	7.890.107,51	8.358.041,95	
I. Capital.	20.500.000,00	20.500.000,00	NOTA 8
1. Capital escriturado.	20.500.000,00	20.500.000,00	
III. Reservas.	72.765,39	72.765,39	
2. Otras reservas	72.765,39	72.765,39	
V. Resultados de ejercicios anteriores.	-12.214.723,44	-11.692.409,98	
VII. Resultado del ejercicio	-467.934,44	-522.313,46	NOTA 3
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	3.279.409,36	3.297.212,43	NOTA 10
B) PASIVO NO CORRIENTE	1.095.539,24	1.101.856,01	
II. Deudas a largo plazo.	2.402,79	2.785,20	
2. Acreedores por arrendamiento financiero.	785,79	1.168,20	
3. Otras deudas a largo plazo	1.617,00	1.617,00	
IV. Pasivos por impuesto diferido.	1.093.136,45	1.099.070,81	
C) PASIVO CORRIENTE	4.911.538,45	4.817.437,81	
III. Deudas a corto plazo.	4.766.397,95	4.766.331,13	
2. Acreedores por arrendamiento financiero	0,00	318,60	
3. Otras deudas a corto plazo	4.766.397,95	4.766.012,53	NOTA 7
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	145.140,50	51.106,68	
2. Otros acreedores.	145.140,50	51.106,68	
TOTAL Patrimonio Neto y Pasivo (A+B+C)	17.176.594,56	17.574.548,20	

Memoria Abreviada

Ejercicio 2022

1_ACTIVIDAD DE LA EMPRESA:

PLAN CABANYAL CANYAMELAR, S.A. está domiciliada en València, C/Reina N.º 105, con CIF N.º A-97628242. Es una sociedad anónima constituida el 26-07-2005 ante el Notario de València D. Manuel Ángel Rueda Pérez, con el N.º de protocolo 1.772. Constituye el objeto de la sociedad, llevar a término todas las actuaciones urbanísticas y de edificación necesarias para la rehabilitación de los espacios comprendidos en el barrio Cabanyal-Canyamelar, así como llevar a cabo todas aquellas intervenciones que igualmente, contribuyan a la revitalización del Barrio del Cabanyal-Canyamelar.

2_BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CCAA:

2.1_Imagen fiel:

- Las Cuentas Anuales del ejercicio 2022 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, siendo el marco normativo de información financiera por el que se rige la contabilidad de la Sociedad el Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, y muestran la imagen fiel del patrimonio de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.
- Como empresa pública dependiente de dos Administraciones (local y autonómica) le resulta aplicable las normas específicas contenidas en la Orden EHA/733/201, de 25 de marzo, por la que se aprueban aspectos contables de las empresas públicas que operan en determinadas circunstancias.
- No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.
- Las Cuentas Anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de accionistas estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.
- Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas en Junta General el 15 de junio de 2022.

2.2_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.

2.3_Comparación de la información:

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance 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.

2.4_Elementos recogidos en varias partidas:

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

2.5_Cambios en criterios contables:

Durante el ejercicio 2022 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.6_Corrección de errores:

Durante el ejercicio 2022 no se ha producido ninguna corrección de errores de ejercicios anteriores.

2.7_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.

2.8_Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales abreviadas es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad. En las presentes cuentas anuales abreviadas se han utilizado estimaciones realizadas para valorar algunos de los activos pasivos ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en las mismas. Las estimaciones contables más significativas son las siguientes:

Determinación del valor neto realizable de las existencias (véase Nota 4.4).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de las cuentas anuales abreviadas, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en próximos ejercicios. En tal

caso, ello se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias.

3_DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO:

Las propuestas de aplicación del resultado por parte de los administradores para su aprobación es la siguiente:

	2022	2021
Base de Reparto	-467.934,44	-522.313,46
Pérdidas v Ganancias	-467.934,44	-522.313,46
Errores de ejercicios anteriores corregidos en el ejercicio		
Aplicación	-467.934,44	-522.313,46
A Resultados Negativos	-467.934,44	-522.313,46
Reserva Legal		0
Reserva Voluntarias		0

Durante el ejercicio 2022 no se repartieron dividendos a cuenta.

El 10,00% de los Beneficios debe destinarse a la constitución de la Reserva Legal hasta que dicha reserva alcance el 20,00 % del Capital Social. El único destino posible de la Reserva Legal es la compensación de pérdidas o la ampliación de Capital por la parte que exceda del 10,00 % del Capital ya aumentado.

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital la reserva legal, mientras no supere el límite del 20,00 % del Capital Social no es distribuible a los accionistas y solo podrá destinarse en el caso de no tener otras reservas disponibles a la compensación de pérdidas. Esta Reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el Capital Social en la parte que exceda del 10,00% del Capital ya aumentado.

4_NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN:

4.1_Inmovilizado intangible:

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea este el precio de adquisición o el coste de producción.

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 que tienen vida útil definida 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

En el presente ejercicio no se han reconocido "Pérdidas netas por deterioro" derivadas de los activos intangibles.

La Sociedad, dado el caso, 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.

Las 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 5 años.

Deterioro de valor de inmovilizado intangible: en el ejercicio 2022 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado intangible.

4.2_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, y 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.
- La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo. Por ello no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.
- Después del reconocimiento inicial, se contabiliza la reversión del descuento financiero asociado a la provisión en la cuenta de pérdidas y ganancias y se ajusta el valor del pasivo de acuerdo con el tipo de interés aplicado en el reconocimiento inicial, o en la fecha de la última revisión. Por su parte, la valoración inicial del inmovilizado material podrá verse alterada por cambios en estimaciones contables que modifiquen el importe de la provisión asociada a los costes de desmantelamiento y rehabilitación, una vez reconocida la reversión del descuento y que podrán venir motivados por:
 - Un cambio en el calendario o en el importe de los flujos de efectivo estimados para cancelar la obligación asociada al desmantelamiento o la rehabilitación.
 - El tipo de descuento empleado por la Sociedad para la determinación del valor actual de la provisión que, en principio, es el tipo de interés libre de riesgo, salvo que al estimar los flujos de efectivo no se hubiera tenido en cuenta el riesgo asociado al cumplimiento de la obligación.
- Se registra la pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor neto contable supere a su importe recuperable, entendiendo este 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 de este. Las cuentas del inmovilizado material en curso se cargan por el importe de dichos gastos, con abono a la partida de ingresos que recoge los trabajos realizados por la Sociedad para sí misma.

- 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. Los porcentajes de amortización practicados por la Sociedad han sido los siguientes:

Descripción	% Anual
Instalaciones técnicas	10,00%
Otras instalaciones	10,00%
Mobiliario	10,00%
Equipos Procesos de información	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 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 considerarían 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, esta se reconoce directamente en pérdidas precedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas ganancias.
- En el ejercicio 2022 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales.

4.3_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 un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Se considera, por tanto, instrumentos financieros, los siguientes

a) Activos financieros:

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

b) Pasivos financieros:

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

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

4.3.1._Inversiones financieras a largo y corto plazo:

- Préstamos y cuentas por cobrar: se registran a su coste amortizado, correspondiendo al efectivo entregado menos las devoluciones del principal efectuadas más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar. La Sociedad registra las correspondientes provisiones por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.
- Inversiones mantenidas hasta su vencimiento: aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento. Se contabilizan a su coste amortizado.
- Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultado:

La Sociedad clasifica los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento del su reconocimiento inicial solo si:

- o Con ello se elimina o reduce significativamente la no correlación contable entre activos y pasivos financieros o
- o El rendimiento de un grupo de activos financieros, pasivos financieros o de ambos, se gestiona y evalúa según el criterio de valor razonable, de acuerdo con la estrategia documentada de inversión o de gestión del riesgo de la Sociedad.

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

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

- Las inversiones en empresas del grupo, asociadas o multigrupo.
- inversiones disponibles para la venta: son el resto de las inversiones que no entran dentro de las cuatro categorías anteriores, viniendo a corresponder casi a su totalidad a las inversiones financieras en capital, con una inversión inferior al 20%. Estas inversiones figuran en el balance de situación adjunto por su valor razonable cuando es posible determinarlo de forma fiable. En el caso de participaciones en sociedades no cotizadas, normalmente el valor de mercado no es posible determinarlo de manera fiable por lo que, cuando se da esta circunstancia, se valoran por su coste de adquisición o por un importe inferior si existe evidencia de su deterioro.

4.3.2_Efectivo y otros medios 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.

4.3.3_Pasivos financieros:

- Los préstamos, obligaciones y similares se registran inicialmente por el importe recibido, neto de costes incurridos en la transacción. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes de transacción, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias según el criterio del devengo utilizando el método del interés efectivo. El importe devengado y no liquidado se añade al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el periodo en que se producen
- Las cuentas a pagar se registran inicialmente a su coste de mercado y posteriormente son valoradas al coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo.

Fianzas entregadas:

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

Valor razonable:

- El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.
- Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula este por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.
- Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

4.4_Existencias.

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

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

4.5_ 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 aplicadas en el ejercicio.
- Los activos y pasivos por impuestos diferidos proceden de las diferencias temporarias 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 temporaria 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 temporarias imponibles, salvo que la diferencia temporaria se derive del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial en una transacción que no es 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 temporarias deducible, 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 de otros activos y pasivos en una operación que no sea una combinación de negocios y 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 contables 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 la subvención.

4.6_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 financiera derivada de ellos.
- 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 descuento, 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.
- Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.

4.7_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 el Colegio tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.
- La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, no supone una minoración del importe de la deuda, sin perjuicio del reconocimiento en el activo de la Sociedad del correspondiente derecho de cobro, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, registrándose dicho activo por un importe no superior de la obligación registrada contablemente.

4.8_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 indemnización, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

4.9_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 periodo 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 estos.
- 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.

4.10_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 133 del Plan General de Contabilidad, en este sentido:
 - 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.

- 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.
- 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 participes, 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 las 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. Así mismo tienen la consideración de partes vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando este 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.

5_INMOVILIZADO MATERIAL E INTANGIBLE:

El movimiento del inmovilizado material habido en el ejercicio 2022, se recoge en el siguiente cuadro:

Inmovilizaciones Materiales	2020	Altas	Bajas	Traspasos	2021	Altas	Bajas	Traspasos	2022
Otras instalaciones	126.344,54	883,64	-	-	127.228,18	-	-	-	127.228,18
Mobiliario	42.978,77		-	-	42.978,77	-	-	-	42.978,77
Equipos Procesos información	63.366,58	1.593,00	-	-	64.959,58	1.457,41	-	-	66.416,99
Otro inmovilizado Amparo Guillem			-	-		136.783,09	-	-	136.783,09
Total	232.689,89	2.476,64			235.166,53	138.240,50			373.407,03
Amortizac. Inmov. Materiales	2020	Altas	Bajas	Traspasos	2021	Altas	Bajas	Traspasos	2022
Otras instalaciones	-124.214,58	-185,99	-	-	-124.400,57	-351,99	-	-	-124.752,56
Mobiliario	-45.111,11	0	-	-	-45.111,11	-	-	-	-42.978,75
Equipos Procesos información	-56.684,79	-1.708,44	-	-	-58.393,23	-1.558,08	-	-	-62.083,67
Total	-226.010,48	-1.894,43	-	-	-227.904,91	-1.910,07	-	-	-229.814,98
Valor Contable Neto	6.679,41				7.261,62				143.592,05

El movimiento del inmovilizado intangible habido en el ejercicio 2022, se recoge en el siguiente cuadro:

Inmovilizaciones intangibles	2020	Altas	Bajas	Traspasos	2021	Altas	Bajas	Traspasos	2022
Propiedad Industrial	2.500,00	-	-	-	2.500,00	-	-	-	2.500,00
Aplicaciones informáticas	22.586,76	1.625,00	-	-	24.211,76	-	-	-	24.211,76
Total	232.689,89	1.625,00	-	-	26.711,76	-	-	-	26.711,76
Amortiz.A. Inmov. Intangibles	2020	Altas	Bajas	Traspasos	2021	Altas	Bajas	Traspasos	2022
Propiedad Industrial	-2.500,00	-	-	-	-2.500,00		-	-	-2.500,00
Aplicaciones informáticas	-22.586,76	-33,86	-	-	-22.620,62	-406,25	-	-	-23.026,87
Total	-226.010,48	-33,86	-	-	-25.120,62		-	-	-25.526,87
Valor Contable Neto	6.679,41				1.591,14				1.184,89

A 31 de diciembre de 2022 no se han contraído compromisos en firme para la compra de inmovilizado

A 31 de diciembre de 2022 el epígrafe de inmovilizado material del balance de situación adjunto incluye 785,79 euros correspondientes a bienes en régimen de arrendamiento financiero, en concreto una fotocopidora (equipos para procesos de información) con vencimiento del contrato en 2025. De los cuales 318,60 euros vencen en el ejercicio 2023.

6_ACTIVOS FINANCIEROS:

A continuación, se detalla el movimiento de los activos financieros a largo plazo:

Créditos, derivados y otros LP. Fianza local oficinas	2022	2021
Saldo inicial	5.000,00	5.000,00
+ Alias	0	0
+ Traspasos y otras variaciones	0	0
- Salidas y reducciones	0	0
- Traspasos y otras variaciones	0	0
Saldo Final	5.000,00	5.000,00

Los activos financieros a corto plazo son los siguientes:

Activos a coste amortizado	2022	2021
Activos a valor razonable con cambios en PyG	0,00	0,00
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00
Créditos comerciales	6.363,16	283.217,32
Activos disponibles para la venta	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00
Total	6.363,16	283.217,32

7_PASIVOS FINANCIEROS:

A continuación, se detallan, atendiendo a las categorías establecidas en la norma de registro y valoración novena, los pasivos financieros a largo y corto plazo:

Pasivo Financiero a Coste amortizado LP	2022	2021
Débitos por operaciones comerciales	785,79	0,00
Pasivos a valor razonable con cambios en PyG	0,00	0,00
Otros. Fianzas	1.617,00	1.617,00
Total	2.402,79	1.617,00

Pasivo Financiero a Coste amortizado CP	2022	2021
Débitos por operaciones comerciales	145.140,50	56.625,28
Pasivos a valor razonable con cambios en PyG	0,00	0,00
Otros *	4.766.397,95	4.765.115,51
Total	4.911.538,45	4.777.223,15

- Del cuadro anterior (Créditos, derivados y otros CP - Otros) 4.765.115,51 euros, se corresponden con la deuda contraída con Actuaciones Urbanas Municipales, S.A. en la compra de un solar a cambio de obra futura. Vencido el plazo para la ejecución y entrega de las obras se está a la espera de la decisión de la parte de conceder un nuevo plazo o resolver el contrato.

Los vencimientos de las deudas son a corto plazo y de carácter comercial no existen deudas con Garantía real y la Sociedad no dispone de pólizas de crédito o líneas de descuentos.

8_FONDOS PROPIOS:

La Sociedad está participada por partes iguales de 50,00%, por el Ayuntamiento de València, a través de la Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de València (AUMSA) y por la Generalitat Valenciana por medio de Entidad Valenciana d'Habitatge i Sol (EVha, antes EIGE).

El capital social es de veinte millones quinientos mil euros (20.500.000,00€), representado por 41.000 acciones nominativas de quinientos euros (500,00€) de valor nominal cada una, numeradas correlativamente a partir de la unidad, integradas en una sola clase y serie. Todas y cada una de las acciones están suscritas y desembolsadas íntegramente

En Junta General celebrada el día 15 de junio de 2022, se acordó un aumento de capital social de 1.000.000€, mediante la emisión de 2.000 nuevas acciones por valor nominal de 500€ cada una.

Con fecha 19 de septiembre de 2022, el socio AUMSA remite certificación de su secretario del Consejo de Administración en el que se informa de que en la sesión ordinaria del Consejo de Administración de la mercantil Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de València del día 27 de julio de 2022 se acordó la suscripción, en base al derecho de adquisición preferente que ostenta AUMSA, de mil (1.000) nuevas acciones, representadas por títulos nominativos de igual valor nominal y contenido de derechos que las anteriores, de quinientos (500,00) euros de valor cada una, de la sociedad Plan Cabanyal-Canyamelar, S.A.

La empresa Plan Cabanyal-Canyamelar, S.A. está a la espera de que el socio EVha convenga, mediante acuerdo de su Consejo de Dirección, la suscripción y el desembolso de acciones acordada.

9_EXISTENCIAS:

El importe de las existencias en el balance a 31 de diciembre de 2022 asciende a 15.858.556,73 euros, siendo el importe a 31 de diciembre de 2021 de 16.571.650,60 euros.

Durante el ejercicio 2015 se registró un deterioro de carácter reversible de las existencias por importe de 7.846.76,27 euros. Durante los años siguientes se acuerda revertir parte del deterioro inicialmente registrado (en 2017 una reversión de 611.941,26 euros, durante 2019 otra reversión de 683.680,15 euros y 1.061.344,40 euros en el ejercicio 2020).

La diferencia de saldo de las existencias de inmuebles en 2022 respecto al ejercicio 2021 es consecuencia de la venta de 10 inmuebles de las existencias por el procedimiento de concurso llevadas a cabo durante el ejercicio. En todos los casos excepto uno, las ventas han sido por importes superiores a sus valores contables en existencias.

La Sociedad dispone de tasaciones realizadas en los ejercicios 2018 a 2020 de activos por valor neto a 31 de diciembre de 2022 de 8.741.581,42 euros por tanto no dispone de tasaciones por valor neto de 7.116.975,31 euros, los Administradores consideran que su valoración corresponde con su valor de mercado refrendado con las ventas del ejercicio.

Durante el ejercicio 2022 no se han deteriorado ni revertido deterioros respecto al valor contable de los inmuebles.

Desde enero de 2022 el Catastro dispone del nuevo 'valor de referencia' de las viviendas. No así de bajos comerciales ni solares. El valor de referencia es un dato obtenido estadísticamente de todas las transmisiones informadas por los notarios según la Orden HFP/1104/2022, de 7 de octubre: *"El valor de referencia es el determinado por la Dirección General del Catastro como resultado del análisis de los precios de todas las compraventas inmobiliarias que se realizan ante fedatario. Así, el valor de referencia de los inmuebles se determinará, anualmente, por aplicación de módulos de valor medio, basados en los precios de todas las compraventas de inmuebles efectivamente realizadas ante fedatario y obtenidos en el marco de informes anuales del mercado inmobiliario, en función de las características catastrales de cada inmueble..."*

Factor de minoración para inmuebles urbanos. Artículo 1.

Con el fin de que el valor de referencia de los bienes inmuebles urbanos no supere el valor de mercado, en su determinación será de aplicación el factor de minoración (FM) 0,9. (...)"

De los 168 inmuebles entre viviendas, bajos comerciales y solares que componen las existencias de Plan Cabanyal-Canyamelar, S.A. a 31 de diciembre de 2022, el Catastro certifica el Valor de Referencia de 87 viviendas por 5,39 M€, estas 87 viviendas están valoradas contablemente, deducido su deterioro (VNC) en 3,91 M€. De las 87 viviendas el valor de referencia es superior al valor neto contable en 72 y en 15 es inferior.

Los Administradores estiman no modificar los valores contables de las existencias en base al principio de prudencia.

10_SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS:

El importe y características de las subvenciones, donaciones y legados recibidos que aparecen en los Balances de 2022 y 2021, así como los imputados en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de 2022 y 2021 se desglosan en el siguiente cuadro:

Subvenciones donaciones y legados	2022	2021
Balance	3.279.409,36	3.297.212,43
Cuenta de Pérdidas y Ganancias	36.747,61	0,00

El movimiento del contenido de la su agrupación correspondiente del balance, indicando el saldo inicial y final, así como los aumentos y disminuciones se desglosa en el siguiente cuadro:

	2022	2021
Saldo inicial	3.297.212,43	3.305.127,62
Ajustes (+/-)	-23.737,43	-7.915,19
Conversión de deudas a largo plazo en subvenciones		
Traslados a resultado del ejercicio		
Traslados a resultados de ejercicios anteriores		
Impuesto diferido y ajustes tipo impositivo	5.934,36	
Saldo Final	3.279.409,36	3.297.212,43

Las subvenciones de capital presentan el siguiente detalle:

Subvención concedida por la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de la Generalitat Valenciana para la financiación de equipamientos públicos conforme al P.E.P.R.I. Cabanyal-Canyamelar y de forma específica para las actuaciones realizadas en los ámbitos 5.01 y 5.02 "Bulevar San Pedro" y 4.01, 4.03 y 4.04, "Entorno de la Estación de El Cabanyal". El 17 de febrero de 2009 se resuelve concederla por importe de 9.000.000,00 euros y con fecha 25 de marzo de 2010 se minora en 6.632,08 euros, con lo que el importe definitivo de la misma asciende a 8.993.367,92 euros

Subvención concedida por la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de la Generalitat Valenciana para la financiación de las actuaciones realizadas en los ámbitos 5.01 y 5.02 conforme al P.E.P.R.I. de El Cabanyal - Canyameral. El 27 de abril de 2010 se resuelve conceder la subvención por importe de 5.850.000,00 euros, dicha subvención se corrige en las cuentas comparativas del ejercicio 2013 y de nuevo en el ejercicio 2015 por el efecto impositivo. En el ejercicio 2014 se recibieron a cuenta de dicha subvención 1.000.000,00 de euros, quedado pendiente de cobro 4.850.000,00 euros, habiendo sido hasta la fecha infructuosas las gestiones realizadas para su cobro, registrándose en el ejercicio 2019 su cancelación.

11_SITUACIÓN FISCAL:

No existe ninguna diferencia entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) ya que no se ha aplicado diferencia temporaria alguna.

No se ha aplicado incentivo fiscal alguno en el ejercicio, por lo que no se ha asumido compromiso relacionado alguno.

No se ha producido ninguna contingencia fiscal en el presente ejercicio, por lo que no se ha realizado dotación alguna a la provisión para riesgos y gastos.

Al cierre del presente ejercicio, la sociedad tiene abierto a inspección los últimos cinco ejercicios del impuesto sobre Sociedades en su caso de existir bases imponibles negativas y deducciones pendientes de aplicar quedaríamos sujetos a lo regulado en el artículo 66.bis de la Ley General Tributaria con respecto a los demás impuestos está abierto a inspección los cuatro últimos. La Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializar o afectarían de manera significativa a las presentes cuentas anuales.

12_INGRESOS Y GASTOS:

La partida de aprovisionamientos que se refleja en la cuenta de pérdidas y ganancias queda desglosada del siguiente modo:

Aprovisionamientos	2022	2021
Compras de mercaderías	-203,86	0.00
Trabajos realizados por otras empresas	-69.862,24	-82.475,54
Variación de existencias de Mercaderías	-713.093,87	-126.602,12
Total	-783.159,97	-209.077,66

La partida de cargas sociales que se refleja en la cuenta de pérdidas y ganancias queda desglosada del siguiente modo:

Cargas Sociales	2022	2021
Sueldos y salarios	-474.558,66	-386.204,91
Cargas sociales	-142.902,82	-122.948,38
Total	-617.461,48	-509.153,29

A continuación, se desglosa la partida "Otros gastos de explotación":

Otros Gastos	2022	2021
Arrendamientos y cánones	-28.408,08	-28.408,08
Reparaciones y conservación	-383,22	-1.710,58
Servicios de profesionales independientes	-31.555,09	-57.748,66
Primas de seguros	-9.819,08	-9.315,79
Servicios bancarios y similares	-328,8	-584,42
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	0,00	0,00
Suministros	-13.615,21	-10.078,07
Otros servicios	-26.022,18	-17.120,07
Tributos	-70.557,75	-44.092,91
Otros gastos de gestión	0,00	0,00
Total	-180.689,41	-169.058,58

No se han producido resultado fuera de la actividad normal de la empresa.

13_ OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS:

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 se indica a continuación, en euros:

	2022	2021
Operaciones con partes vinculadas		
Ventas a AUMSA	0,00	0,00
Ventas al Ayuntamiento de València	52.882,63	340.313,15
Saldos pendientes con partes vinculadas		
Ayuntamiento de València	7.866,51	274.860,32
Ingresos Anticipados de AUMSA	4.765.115,51	4.765.115,51

14_ INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. «DEBER DE INFORMACIÓN» DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO.

La disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, para requerir que todas las sociedades mercantiles incluyan de forma expresa en la memoria de sus cuentas anuales su período medio de pago a proveedores. Conforme a lo indicado en el artículo 6 de la Resolución, de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, Plan Cabanyal-Canyamelar, S.A. incluye la siguiente información:

	N(2022)	N-1(2021)
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores.	13,13	7,88

15_OTRA INFORMACIÓN:

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio 2022, ha sido de 11, mientras que para el curso del ejercicio 2021, fue de 10,05.

A 31 de diciembre de 2022, la plantilla de la sociedad estaba formada por 11 personas (8 mujeres y 3 hombres): 1 Gerente, 1 Director Técnico, 2 Arquitectas, 2 Técnicas Jurídicas, 1 Técnica económico y de RRHH, 1 Administrativa de Gerencia, 2 Administrativas y 1 Oficial de Mantenimiento. A 31 de diciembre de 2021 la empresa estaba formada por 10 personas (8 mujeres y 2 hombres): 1 Gerente, 2 Arquitectas, 2 Técnicas Jurídicos, 1 Técnica económico y de RRHH, 1 Administrativa de Gerencia, 2 Administrativas y 1 Oficial de Mantenimiento.

En el ejercicio 2022 hubo un/a empleado/a con una minusvalía, superior o igual al 33%. En el ejercicio 2021 hubo un/a empleado/a con una minusvalía, superior o igual al 33%.

La Dirección de la empresa, a 31 de diciembre de 2022 estaba formada por 2 hombres. La Dirección de la empresa a 31 de diciembre de 2021 estaba formada por 1 hombre. El importe devengado por el gerente de la Sociedad durante 2022 ha sido de 74.661,41 euros, mientras que en 2021 fue de 71.685,91 euros

En cumplimiento del artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital el órgano de Administración informa de que en el presente ejercicio no se ha dado ninguna circunstancia que suponga una situación de conflicto de intereses entre estos y la entidad.

A 31 de diciembre de 2022 el Consejo de Administración estaba formado por 5 hombres y 7 mujeres. A 31 de diciembre de 2021 el Consejo de Administración estaba formado por 5 hombres y 7 mujeres.

La Sociedad no tiene acuerdos que no figuren en el balance.

16_HECHOS POSTERIORES:

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2022, no han acaecido hechos relevantes que afecten a las cuentas anuales de la sociedad a dicha fecha.

*
*
*

Formulación de Cuentas Anuales del ejercicio 2022

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de Plan Cabanyal - Canyamelar, S.A., formula las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, que se componen de Balance Abreviado, Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada y Memoria Abreviada.

