

PLAN CABANYAL-CANYAMELAR, S.A.

**Informe de Auditoría Independiente
de Cuentas Anuales**

Ejercicio 2017

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

A los accionistas de **PLAN CABANYAL-CANYAMELAR, S.A**

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de **PLAN CABANYAL-CANYAMELAR, S.A. (la Sociedad)**, que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de resultados y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas 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 2017, 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 2.1 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 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 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 de pymes del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales de pymes en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre estos riesgos.

Hemos determinado que no existen riesgos más significativos considerados en 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 Sociedad 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 abreviadas

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 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.

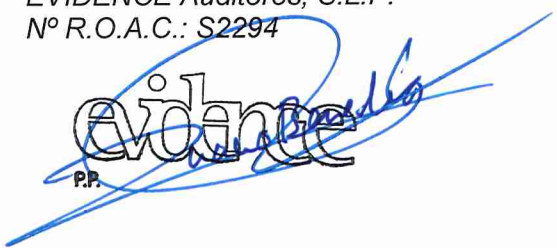
Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, 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 Sociedad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por 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 abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad 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.

Valencia a 30 de abril de 2018

EVIDENCE Auditores, S.L.P.
Nº R.O.A.C.: S2294



evidence
P.P.

Ignacio Agustín Benedito Cercós
Nº ROAC 18053
Socio



CUENTAS ANUALES EJERCICIO 2017

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

Activo	2017	2016	Notas Memoria	Pasivo	2017	2016	Notas Memoria
A) ACTIVO NO CORRIENTE	14.512,42	17.284,37		A) PATRIMONIO NETO	13.890.480,90	13.088.856,31	
I. Inmovilizado intangible				A-1) Fondos propios	5.805.873,35	4.762.730,77	
II. Inmovilizado material	9.512,42	12.284,37	4	I. Capital	18.500.000,00	17.500.000,00	7
III. Inversiones inmobiliarias				1. Capital escriturado	18.500.000,00	17.500.000,00	
IV. Inversiones en empresas grupo y asociadas lp				2. (Capital no exigido)			
V. Inversiones financieras a largo plazo	5.000,00	5.000,00	5	II. Prima de emisión			
VI. Activos por impuesto diferido				III. Reservas	-132.971,44	-132.971,44	
VII. Deudas comerciales no corrientes				IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)			
				V. Resultado de ejercicios anteriores	-12.604.297,79	-11.871.974,49	
				VI. Otras aportaciones de socios			
				VII. Resultado del ejercicio	43.142,58	-732.323,30	
				VIII. Dividendos a cuenta			
				IX. Otros instrumentos de patrimonio neto			
B) ACTIVO CORRIENTE	21.389.128,81	20.694.226,03		A-2) Ajustes por cambios de valor			
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta				A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	8.084.607,55	8.326.125,54	10
II. Existencias	15.175.972,59	15.098.727,31	10	B) PASIVO NO CORRIENTE	2.697.958,68	2.779.116,59	
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.884.037,06	5.138.993,32		I. Provisiones a largo plazo			
1. Clientes ventas y prestación de servicios	57.468,58	167.627,30	5	II. Deudas a largo plazo	3.089,59	3.741,50	
a) Clientes por ventas y prestación de servicios a lp				1. Deudas con entidades de crédito			
b) Clientes por ventas y prestación de servicios a cp	57.468,58	167.627,30		2. Acreedores por arrendamiento financiero	1.472,59	2.124,50	
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos				3. Otras deudas a largo plazo	1.617,00	1.617,00	6
3. Otros deudores	4.826.568,48	4.971.366,02		III. Deudas con empresas del grupo y asociadas lp			
IV. Inversiones en empresas grupo y asociadas cp				IV. Pasivos por impuesto diferido	2.694.869,09	2.775.375,09	
V. Inversiones financieras a corto plazo		220.000,00	5	V. Periodificaciones a largo plazo			
VI. Periodificaciones a corto plazo		795,42		VI. Acreedores comerciales no corrientes			
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.329.119,16	235.709,98		VII. Deudas con características especiales a lp			
TOTAL ACTIVO	21.403.641,23	20.711.510,40		C) PASIVO CORRIENTE	4.815.201,65	4.843.537,50	
				I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta			
				II. Provisiones a corto plazo			
				III. Deudas a corto plazo	4.765.825,39	4.765.683,36	
				1. Deudas con entidades de crédito			
				2. Acreedores por arrendamiento financiero	509,88	367,85	
				3. Otras deudas a corto plazo	4.765.315,51	4.765.315,51	6
				IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas cp			
				V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	49.376,26	77.854,14	6
				1. Proveedores	0	0	
				a) Proveedores a largo plazo			
				b) Proveedores a corto plazo			
				2. Otros acreedores	49.376,26	77.854,14	
				VI. Periodificaciones a corto plazo			
				VII. Deudas con características especiales a cp			
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	21.403.641,23	20.711.510,40	



CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

(DEBE) / HABER	2017	2016	Notas Memoria
1. Importe neto de la cifra de negocios	677.857,80	942.174,13	
2. Variación de existencias de productos terminados			
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo			
4. Aprovisionamientos	-337.654,91	-1.377.138,09	
5. Otros ingresos de explotación	771,32	235,08	
6. Gastos de personal	-481.606,18	-485.985,22	
7. Otros gastos de explotación	-133.617,80	-124.915,60	
8. Amortización de inmovilizado	-3.974,95	-6.343,80	5
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	322.023,99	324.721,36	10
10. Exceso de provisiones			
11. Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	276,70		
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio			
13. Otros resultados	-943,37	-690,31	
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)	43.132,60	-727.942,45	
14. Ingresos financieros	16,46	130,23	
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero			
b) Otros ingresos financieros	16,46	130,23	
15. Gastos financieros	-6,48	-4.511,08	
16. Variación del valor razonable de instrumentos financieros			
17. Diferencias de cambio			
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros			
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero			
a) Incorporación al activo de gastos financieros			
c) Resto de ingresos y gastos			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores			
B) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)	9,98	-4.380,85	
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)	43.142,58	-732.323,30	
20. Impuesto sobre beneficios			
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+20)	43.142,58	-732.323,30	

MEMORIA ABREVIADA EJERCICIO 2.017

01 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

03 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

**04 - INMOV. MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES
INMOBILIARIAS**

05 – ACTIVOS FINANCIEROS

06 – PASIVOS FINANCIEROS

07 – FONDOS PROPIOS

08 – SITUACIÓN FISCAL

09 – OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

10 – OTRA INFORMACIÓN

**11- INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO
EFECTUADOS A PROVEEDORES**

Memoria Abreviada del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2017

1. Actividad de la empresa

PLAN CABANYAL-CANYAMELAR.S.A. domiciliada en Valencia, Reina Nº 105, CIF nº A-97628242, constituida el 26-07-2005 ante el Notario de València D. Manuel Ángel Rueda Pérez, con el nº 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 cuentas anuales

2.1. Imagen fiel.

- Las Cuentas Anuales del ejercicio 2017 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, 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.
- 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 por la Junta General Ordinaria, el 26 de junio de 2017.

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 de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2017, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2017 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2016.

- La Sociedad no está obligada a auditar las cuentas anuales de los ejercicios 2017 y 2016. Ambos se encuentran auditados.

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 2017 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.6. Corrección de errores.

Las cuentas anuales del ejercicio 2017 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio.

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 2017.

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.

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.

- 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 2017 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.
- 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, 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. 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 (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 participantes 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 2017 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales.

3.3. Activo 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.
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios.
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, 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, futuros, 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, 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 que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas

3.3.1. 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 negocien 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 resultados
- La Sociedad clasifica los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de su reconocimiento inicial sólo si:

- con ello se elimina o reduce significativamente la no correlación contable entre activos y pasivos financieros 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 o a 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 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.

3.3.2. 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.

3.3.3. 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 período 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, que no difiere significativamente de 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 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.

3.4. 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 sólo 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
- En el presente ejercicio no se ha efectuado corrección valorativa por el deterioro de las existencias.

3.5. 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 y 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 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 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 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.

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

3.7. 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.

3.8 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 indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

3.9. 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 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.

3.10. 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 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.

4. Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias

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

	Inmovilizado intangible	Inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2016	25.085,76	217.004,59		242.090,35
(+) Entradas		7.830,30		7.830,30
(-) Salidas				
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2016	25.085,76	224.834,89		249.920,65
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2017	25.085,76	224.834,89		249.920,65
(+) Entradas		1.203,00		1.203,00
(-) Salidas				
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2017	25.085,76	226.037,89		251.123,65
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2016	25.086,76	206.206,72		231.293,48
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2016		6.343,80		6.343,80
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2016	25.086,76	212.550,52		237.637,28
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2017	25.086,76	212.550,52		237.637,28
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2017		3.974,95		3.974,95
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2017	25.086,76	216.525,47		241.612,23
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2016				
(+) 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 2016				
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2017				
(+) 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 2017				

- No se han realizado ninguna corrección valorativa de los bienes de inmovilizado.
- Al 31 de diciembre de 2017 no se han contraído compromisos en firme para la compra de inmovilizado.
- Al 31 de diciembre de 2017 el epígrafe de inmovilizado material del balance de situación adjunto incluye 2.549 euros correspondientes a bienes en régimen de arrendamiento financiero, el mismo importe que a 31 de diciembre de 2016, correspondiente a una fotocopiadora con vencimiento del contrato en el ejercicio 2021.

5. Activos financieros

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la sociedad a largo plazo, clasificados por categorías es:

CATEGORÍAS	CLASES							
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros		TOTAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias								
Inver. mantenidas hasta el vencimiento					5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Préstamos y partidas a cobrar								
Activos disponibles para la venta,								
Derivados de cobertura								
TOTAL					5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la sociedad a corto plazo, sin considerar el efectivo y otros activos equivalente, clasificados por categorías, es la que se muestra a continuación:

CATEGORÍAS	CLASES							
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros		TOTAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias								
Inver. mantenidas hasta el vencimiento						220.000,00	0,00	220.000,00
Préstamos y partidas a cobrar					57.468,58	167.627,30	57.468,58	167.627,30
Activos disponibles para la venta,								
Derivados de cobertura								
TOTAL					57.468,58	387.627,30	57.468,58	387.627,30

6. Pasivos financieros

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la sociedad a largo plazo, clasificados por categorías son:

CATEGORÍAS	CLASES							
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		TOTAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Débitos y partidas a pagar	1.472,59	2.124,50			1.617	1.617	3.090	3.742
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias								
Derivados de cobertura								
TOTAL	1.472,59	2.124,50			1.617	1.617	3.090	3.742

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la sociedad a corto plazo, clasificados por categorías son:

CATEGORIA	CLASES							
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		TOTAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Débitos y partidas a pagar	509,88	367,85			4.776.280	4.807.699	4.776.790	4.808.067
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias								
Derivados de cobertura								
TOTAL	509,88	367,85			4.776.280	4.807.699	4.776.790	4.808.067

- Del cuadro anterior 4.765.115 euros se corresponden con la deuda contraída con AUMSA 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 cedente de conceder un nuevo plazo o resolver el contrato.

Clasificación por vencimientos

- 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 ultimo vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas							
Obligaciones y otros valores negociables							
Deudas con entidades de crédito							
Acreedores por arrendamiento financiero	510	510	510	453			1.983
Derivados							
Otros pasivos financieros	200						4.765.116
Deudas con emp.grupo y asociadas	4.765.115						4.765.116
Acreedores comerciales no corrientes							
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Proveedores							
Proveedores, empresas del grupo y asociadas							
Acreedores varios	10.965					1.617	12.582
Personal							
Anticipos de clientes							
Deuda con características especiales							
TOTAL	4.776.790	510	510	453	0	1.617	9.544.796

- La Sociedad no tiene deudas con duración residual superior a cinco años ni deudas con garantía real.
- A 31 de diciembre la Sociedad no tiene ninguna póliza de crédito ni ninguna línea de descuento.

7. Fondos propios

El capital social asciende a 18.500.000 euros y está compuesto por 37.000 acciones nominativas de 500,00 euros de valor nominal cada una. Se encuentra totalmente suscrito y desembolsado.

La sociedad está participada por partes iguales del 50% por las sociedades Actuaciones Urbanas Municipales, S.A (AUMSA) y Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA, antes EIGE).

Reserva Legal

El 10% de los Beneficios debe destinarse a la constitución de la Reserva Legal, hasta que dicha reserva alcance el 20% 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% del Capital ya aumentado.

Reservas

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas y sólo 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% del capital ya aumentado.

8. 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.
- Los ejercicios abiertos a inspección comprenden los cuatro últimos ejercicios. Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales y, con independencia de que la legislación fiscal es susceptible a interpretaciones. Los Administradores de la Sociedad estiman que cualquier pasivo fiscal adicional que pudiera ponerse de manifiesto, como consecuencia de una eventual inspección, no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

9. 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 el siguiente cuadro:

	<i>Ejercicio 2017</i>	<i>Ejercicio 2016</i>
Operaciones con partes vinculadas		
Ventas a AUMSA	0,00	235.112,90
Ventas al Ayuntamiento de València	228.201,11	164.964,60
Saldos pendientes con partes vinculadas		
Ayuntamiento de València	56.024,28	164.964,60
Ingresos Anticipados de AUMSA	4.765.115,51	4.765.115,51

10. Otra información

- El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio es el siguiente:

	Total	
	2017	2016
Total personal medio del ejercicio	13,5	12

Existencias

El importe de las existencias en el balance a 31 de diciembre de 2017 asciende a 15.175.972,59 euros. El importe correspondiente que figuraba en las cuentas a 31 de diciembre de 2016 ascendió a 15.098.727,31 euros.

En referencia a la valoración de existencias recogidas en el apartado B.II. del activo del balance los administradores de la Sociedad ponen de manifiesto que determinadas expropiaciones se encuentran suspendidas por la Comisión Territorial de Urbanismo hasta tanto se revoquen los procedimientos expropiatorios iniciados en aplicación del anterior P.E.P.R.I.. Dado la dificultad de establecer una cuantificación objetiva del importe de las mismas, así como la dudosa deducibilidad fiscal de una provisión, los administradores de la Sociedad reconocerán el aumento del coste de adquisición a medida que existan sentencias firmes del mencionado órgano de arbitraje.

Se ha realizado un test de deterioro sobre las existencias en el presente ejercicio, habida cuenta del deterioro dotado en 2015 por importe de 7.846.762,76 euros, concluyendo que:

1. El mercado inmobiliario, y de acuerdo con todos los parámetros conocidos (aumento del nº de formalización de hipotecas, aumento de las operaciones de compraventa, aumento del precio de la vivienda de segunda mano), está en período de recuperación.
2. La zona donde se ubican gran parte de las existencias ha sufrido un importante vuelco urbanístico con la derogación del PEPRI vigente y la aprobación de las Normas Urbanísticas Transitorias de Urgencia en marzo de 2016. Dicha zona ha pasado de estar afectada por la prolongación de la Avenida de Blasco Ibáñez y por tanto, los inmuebles en ella emplazados destinados a derribo, a mantener la trama y situación existentes, revirtiéndose incluso la situación de Inmueble Protegido en los casos que señala el catálogo de PGOUV.
En consecuencia, los citados inmuebles entran en un mercado inmobiliario en fase de crecimiento y con una evolución previsiblemente optimista. Dado que nos encontramos en la fase inicial de esta situación, es previsible que la valoración de inmuebles en el momento actual sufra cambios a muy corto plazo por lo que no puede considerarse representativa.
3. Se han realizado tasaciones independientes que corroboran que el valor de los inmuebles se corresponde con el valor de mercado.
4. Las ventas realizadas a finales del ejercicio 2017 y a principios de 2018, que constituyen verdaderos indicadores del valor de mercado, confirman la recuperación del mercado.

Teniendo en cuenta el valor de la últimas ventas realizadas y la orientación que muestran las tasaciones realizadas sobre la evolución del mercado, se ha producido en el presente ejercicio una reversión del deterioro por importe de 611.941,26 euros.

Subvenciones, donaciones y legados

- El importe y características de las subvenciones, donaciones y legados recibidos que aparecen en el balance, así como los imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias se desglosan en el siguiente cuadro:

Subvenciones, donaciones y legados recibidos, otorgados por terceros distintos a los socios	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
Que aparecen en el patrimonio neto del balance	8.084.607,55	8.326.125,54
Imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias (1)	322.023,99	324.721,36

(1) Incluidas las subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio

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

Subvenciones, donaciones y legados recogidos en el balance		
	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO	8.326.125,54	8.569.666,56
(+/-) Ajustes por errores tipo impositivo ejercicio 2013		
(+) Conversión de deudas a largo plazo en subvenciones		
(-) Subvenciones traspasadas a resultados del ejercicio	-322.023,99	-324.721,36
(-) Subvenciones traspasadas a resultados de ejercicios anteriores		
(+/-) Impuesto diferido y ajustes tipo impositivo	80.506,00	81.180,34
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO	8.084.607,55	8.326.125,54
DEUDAS A LARGO PLAZO TRANSFORMABLES EN SUBVENCIONES		

La Subvenciones de capital presentan el siguiente detalle:

- Subvención concedida por la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de la Generalitat Valenciana para la financiación de equipamientos públicos conforme al PEPRI 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 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 de la Consellería 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 PEPRI de El Cabanyal-Canyamelar; El 27 de abril de 2010 se resuelve conceder la subvención por importe de 5.850.00,00 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 de euros, quedando pendiente de cobro 4.850.000 euros, habiendo sido hasta la fecha infructuosas las gestiones realizadas para su cobro.

- La Sociedad viene cumpliendo los requisitos legales exigidos para la obtención y mantenimiento de tales subvenciones.

11. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	12,34	23,65

Las presentes cuentas anuales, que constan de Balance de situación, cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria han sido reformuladas respecto a las formuladas en el Consejo de Administración de fecha 26 de marzo de 2018.

València, a 10 de abril de 2.018



D. Vicent Sarrià i Morell
Presidente



D. Josep Vicent Boira Maiques
Vicepresidente

P.D.



Dª Glòria Tello Company
Vocal

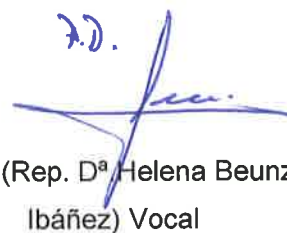


Dª Maria Oliver Sanz
Vocal



D. Alfonso Novo Belenguer
Vocal

P.D.



EVHA (Rep. Dª Helena Beunza
Ibáñez) Vocal

P.D.



Dª Rebeca Torró Soler
Vocal

P.D.



D.J. Lluís Ferrando i Calatayud
Vocal

