

BS Audit

ESPECIALISTA SECTOR PÚBLICO

**CARTA DE ENTREGA E INFORME BORRADOR
DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES:**

**“Sociedad Anónima Municipal Actuaciones
Urbanas de Valencia (AUMSA)”**

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

Fecha 25/03/2025

Nº ROAC:S-2328



ÍNDICE

I.	CARTA DE ENTREGA: BORRADOR INFORME DE AUDITORÍA	2
II.	BORRADOR INFORME DE AUDITORIA	5

BORRADOR



I. CARTA DE ENTREGA: BORRADOR INFORME DE AUDITORÍA

Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia.
C. de l'Antiga Senda d'En Senent, 8,
46023 València.

En **Marbella** a **25** de **marzo** de **2025**

A la atención de los Accionistas de “[Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia \(AUMSA\)](#)”

Estimados señores:

Como auditores de “[Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia \(AUMSA\)](#)” estamos realizando el trabajo necesario para emitir nuestra opinión de auditoría sobre las [Cuentas Anuales](#) de dicha [Sociedad](#) correspondientes al ejercicio finalizado al **31** de **diciembre** de **2024**, cuya formulación y aprobación se encuentra pendiente de realizar por parte del [Consejo de Administración](#) y la [Junta General de accionistas](#) (respectivamente).

Las cifras a las que nuestro informe hacen referencia son las que se incluyen en el [borrador de Cuentas Anuales](#) que nos han proporcionado, siendo las correspondientes al Resultado del ejercicio, Patrimonio Neto y total Activo las siguientes:

	Euros (€)
Resultado del ejercicio	-818.943,88 €
Patrimonio Neto	129.239.462,58 €
Total Activo	212.248.084,12 €



A la fecha, nuestro trabajo se encuentra prácticamente finalizado quedando pendientes, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría y así como la obtención de la siguiente documentación:

- a) Recepción de la [Carta de Manifestaciones](#) y de la [Carta de Hechos Posteriores](#).
- b) Revisión de [acontecimientos](#) y/o [hechos posteriores](#).
- c) Cartas sobre el [Art. 229 LSC](#). firmadas por todos los miembros del [Consejo de Administración](#).
- d) [Cuentas Anuales](#) del [ejercicio 2024](#) formuladas por el [Consejo de Administración](#).
- e) [Últimas actas](#) (formulación cuentas).
- f) Otros [puntos menores](#).

Como ustedes conocen, las conclusiones de nuestro trabajo y nuestra opinión de auditoría serán las contenidas en el informe de auditoría. De conformidad con la normativa vigente, nuestros informes de auditoría deben referirse a las Cuentas Anuales formuladas por el Consejo de Administración y, por consiguiente, dichos informes no pueden ser emitidos con fecha anterior a la citada formulación.



De acuerdo con su solicitud les informamos que, si desde la fecha de esta carta hasta la fecha de emisión del informe de auditoría no ocurre ningún hecho que pueda afectar a las citadas **Cuentas Anuales** o fuese necesario revelar en el informe de auditoría, y los procedimientos de auditoría pendientes de conclusión pueden ser completados sin que surjan circunstancias adicionales, procederemos a emitir el informe de auditoría en los siguientes términos:

BORRADOR



II. BORRADOR INFORME DE AUDITORIA

“INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE”

A los Accionistas de “Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia (AUMSA)” por encargo del: **Presidente del Consejo de Administración:**

I. Opinión

Hemos auditado las **cuentas anuales** adjuntas de “Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia” (en adelante la sociedad), que comprenden el **balance a 31 de diciembre de 2024**, la **cuenta de pérdidas y ganancias**, el **estado de cambios en el patrimonio neto**, el **estado de flujos de efectivo** y la **memoria** correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión las **cuentas anuales** adjuntas **expresan**, en todos los **aspectos significativos**, la **imagen fiel del patrimonio** y de la **situación financiera** de la **sociedad a 31 de diciembre de 2024**, así como de sus **resultados y flujos de efectivo** correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la **Nota 2** de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.



II. Fundamento de la opinión

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

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

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra [opinión](#).

III. 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 [Cuentas Anuales](#) del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de [Cuentas Anuales](#) en su conjunto, y en la



formación de nuestra opinión sobre éste, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

III.I Reconocimiento de los ingresos

Descripción

La **sociedad**, según se indica en la **Nota 1** de la **Memoria adjunta**, tiene por actividades principales de explotación la **gestión de la realización de obras y estudios por encargo del Ayuntamiento de Valencia y la gestión de suelo e inmuebles destinados a venta o al arrendamiento**.

El detalle por conceptos de los ingresos más importantes son los que se muestran a continuación:

Conceptos	2024	2023
Arrendamiento de Inmuebles	4.675.615,93 €	4.549.638,21 €
Ingresos Aparcamiento Mercado Colón	727.538,84 €	737.604,62 €
Ingresos Aparcamiento Martí Grajales	427.990,36 €	184.960,53 €
Prestación de Servicios	675.026,76 €	583.466,64 €
Ingresos Aparcamiento la Marina-Tinglado	337.180,44 €	0,00 €
TOTAL	6.843.352,33 €	6.055.670,00 €

Dada la **variedad** de **conceptos** de sus **ingresos**, el **adecuado registro contable de los ingresos** es un área significativa y susceptible de incorrección material, lo que requiere un **análisis pormenorizado e individualizado** de cada uno de ellos.

El **circuito de control interno** establecido por la **sociedad** para el **control de cada uno de los conceptos de sus ingresos y su posterior facturación a los clientes pretende minimizar el riesgo de fraude y error en los ingresos**. El



adecuado control de las operaciones de facturación es fundamental para garantizar que las mismas se registran en su totalidad, en el periodo y por el importe correcto, riesgo de por sí, inherente a estas transacciones.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros principales procedimientos de auditoría han consistido, entre otros, en los siguientes:

- Evaluación de los sistemas de control existentes sobre el proceso de **reconocimiento de ingresos por la gestión de suelo e inmuebles destinados a venta o al arrendamiento, gestión de la realización de obras y estudios por encargo del Ayuntamiento de Valencia, y de facturación y cobro a los clientes** implicados en dicho proceso.
- Realización de pruebas de cumplimiento sobre el funcionamiento de los controles anteriores a partir de las estadísticas e información obtenida del sistema informático soporte de la gestión de la **sociedad**.
- Realización de pruebas globales basadas en el análisis de variaciones de actividad y márgenes en las distintas áreas que componen la actividad de la **sociedad**, obteniendo, en su caso, respuestas a las mismas por parte de la Dirección.
- Sobre una muestra, hemos realizado procedimientos de solicitud de confirmaciones a determinados clientes, sobre el importe



facturado en el ejercicio, realizando pruebas sustantivas sobre cobros recibidos como medio alternativo.

- Hemos verificado la correcta imputación de los ingresos en el periodo correspondiente, de acuerdo al criterio de devengo.
- Evaluación de que la información revelada en las [cuentas anuales](#) cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable.

[III.II Estimación del deterioro de Inversiones Inmobiliarias y Existencias](#)

Descripción

Tal y como se detalla en el [balance adjunto](#), a **31 de diciembre de 2024**, La **Sociedad** tiene registrados bajo los epígrafes de “**Inversiones Inmobiliarias**” y “**Existencias**” activos por importe de **156.246.416,26 euros** y **10.848.496,84 euros** respectivamente (**147.488.855,63 euros** y **12.767.868,99 euros** respectivamente en el [ejercicio 2023](#)).

Conforme a lo establecido en las normas de valoración contable, al cierre de cada ejercicio la **Sociedad** evalúa la existencia, o no, de indicios de deterioro del valor de sus activos. Así para los casos que existan indicios de pérdida de valor, la **Sociedad** procede a estimar las posibles pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros, neto de las subvenciones que los financian y que están pendientes de imputar a resultados. La evaluación del



deterioro y la determinación del valor recuperable se realiza mediante la comparación del valor en libros con el valor actual de las rentas del alquiler futuras, en el caso de los **activos inmobiliarios (nota 4.3)** y el valor de reposición para el caso de las **existencias (nota 4.7)**.

Para la determinación del deterioro se aplican técnicas que requieren el ejercicio de juicio por parte de los **Administradores** y el uso de estimaciones. Debido al elevado grado de juicio y la significatividad del valor contable de los activos afectados se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Tras obtener un adecuado entendimiento del procedimiento utilizado por la **Sociedad** para la estimación del deterioro de los anteriores activos, hemos aplicado procedimientos de auditoría encaminados a evaluar la razonabilidad de las hipótesis utilizadas durante dichas estimaciones y a contrastar la fiabilidad de los datos utilizados como fuente. Por otra parte, hemos revisado los cálculos que soportan las dotaciones y aplicaciones por deterioro realizadas durante el ejercicio auditado.

Finalmente hemos evaluado si la información revelada en las **Cuentas Anuales** en relación con el valor de los activos afectados (**notas 7 y 10**) cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la **Sociedad**, concluyéndose satisfactoriamente.



III.III Registro de Subvenciones

Descripción

La sociedad, tal como indica en las notas 15 “Subvenciones, donaciones y legados” y 9.3. “Pasivos financieros a largo y corto plazo” de la Memoria adjunta, recibe distintas subvenciones de capital, siendo el detalle el que se muestra a continuación:

Conceptos	Saldo inicial	Adiciones	Variación Pasivo dif temporal	Trasposos/ingresos	Saldo final
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	24.490.741,71 €	9.505.113,54 €	-2.187.703,39 €	-474.827,79 €	31.333.324,07 €

Conceptos	Saldo inicial	Adiciones	Trasposos	Bajas	Saldo final
Deudas transformables en subvenciones	68.172.066,89 €	0,00 €	-493.578,33 €	-35.585.258,36 €	32.093.230,20 €

Un aspecto crítico ha sido su valoración, su correcta clasificación, su imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias, y su registro contable uno de los riesgos, lo cual, unido a la relevancia de los importes involucrados, nos han hecho considerar la valoración del registro de las subvenciones, como un aspecto relevante de la auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros principales procedimientos de auditoría han consistido, entre otros, en los siguientes:

- Cruce entre los importes que figuran en el cuadro de mandos de las subvenciones y los que aparecen en los registros contables a 31.12.2024.



- En el registro contable de las subvenciones hemos realizado el análisis de cumplimiento de los requisitos establecidos en las resoluciones de concesión de las subvenciones recibidas para su correcto reflejo contable.
- Recálculo individualizado de las correctas imputaciones a la cuenta de resultados realizadas en del [ejercicio 2024](#), además de compararlo con el gasto de amortización contabilizado por la [sociedad](#). También hemos verificado la correcta imputación cuando se realiza una venta de un inmueble que se encuentra subvencionado.
- Hemos analizado y verificado la razonabilidad de los registros.
- Se ha verificado el contenido de la memoria con relación a este aspecto.

IV. Otras cuestiones

Al igual que en el ejercicio anterior, llamamos la atención sobre la [nota](#) de la [memoria](#) adjunta "[10 Existencias](#)", que describe un saldo de [anticipo de existencias](#) dado de baja por importe de [4.765.115,51 euros](#), que se corresponde con una operación de permuta realizada en el [ejercicio 2010](#) en la que se [intercambió solares](#) a una [sociedad participada](#): [Plan Cabanyal Banyameral, S.A.](#), a cambio de [obra futura](#).

En [noviembre de 2024](#) se procede, a la resolución de la cesión del solar a cambio de obra futura, por **incumplimiento de condición resolutoria**



optando **AUMSA** por la recuperación de la titularidad dominical y posesión material y jurídica de las fincas.

La Sociedad ha revertido las operaciones realizadas en el ejercicio 2010, lo que ha dado lugar a:

- La cancelación de los anticipos registrados.
- La incorporación en existencias de las dos fincas y
- La contabilización de los ingresos y gastos derivados, de la resolución en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Un resumen de la reversión de las citadas operaciones es el siguiente:

	Cancelación anticipo proveedores	Traspasos existencias	Pérdidas y ganancias	
			Menores Ingresos (Ventas)	Menores gastos (variación de existencias)
Resolución contrato 2010. Suelo Felipe de Gauna, 2	2.886.128,45	877.936,45	2.886.128,45	877.936,45
Resolución contrato 2010. Suelo Fco Baldomá, 42	1.878.987,06	1.523.779,27	1.878.987,06	1.523.779,27
SUMA	4.765.115,51	2.401.715,72	4.765.115,51	2.401.715,72

V. Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente al informe de gestión del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las Cuentas Anuales.



Nuestra opinión de auditoría sobre las **Cuentas Anuales** no cubre la **otra información**. Nuestra responsabilidad sobre la **otra información**, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la **otra información** con las **Cuentas Anuales**, a partir del conocimiento de la **Sociedad** obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad con respecto a la **otra información** consiste en evaluar e informar de si su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, no tenemos nada que informar respecto a la **otra información**. La información que contiene concuerda con la de las **Cuentas Anuales** del **ejercicio 2024** y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

VI. Responsabilidad de los administradores en relación con las Cuentas Anuales

Los **administradores** de la **Sociedad** son los responsables de la formulación de las **Cuentas Anuales** adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la **Sociedad**, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la **Sociedad** en España, y del control interno que



considere 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 los 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 el órgano de gestión tiene intención o la obligación legal de liquidar la **Sociedad** o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

VII. Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de las Cuentas Anuales

Nuestros objetivos son obtener una **seguridad razonable** de que las **Cuentas Anuales** en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. **Seguridad razonable** es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de auditoría vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las **Cuentas Anuales**.

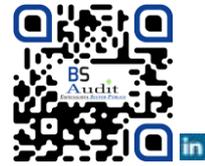
Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de auditoría de cuentas en España, aplicamos nuestro juicio profesional y



mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

También:

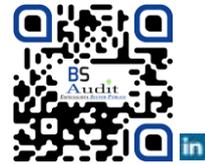
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las **Cuentas Anuales**, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la **Sociedad**.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los **administradores**.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los **administradores**, del principio contable de empresa en



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

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

Nos comunicamos con los **administradores** de la **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.



Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los **administradores** de la **Sociedad**, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las **Cuentas Anuales** del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

En **Marbella (Málaga)**, a **25 de marzo de 2025**

BORRADOR



BS
Audit
ESPECIALISTA SECTOR PÚBLICO

C.I.F.: **B-87164547**

Nº R.O.A.C.: **S-2328**

Telefonos: **(+34) 91 04 06 018, (+34) 951 66 78 68**

<http://www.bsaudit.eu>



BRAINSTORMING AUDIT S.L.P. – (BS AUDIT) – Registro Mercantil de Málaga: MA-00171819,
Tomo: 06279, Folio: 180, Fecha de inscripción: 27/01/2023