

**RUASA**  
REHABILITACIONES URBANAS AVILÉS S.A.

**CUENTAS ANUALES 2020**

**ACTA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS ORDINARIA DE REHABILITACIONES URBANAS AVILÉS, S.A.U., CELEBRADA EL 29 DE ABRIL DE 2021.**

En Avilés a 29 de abril de 2021 siendo las 11:20 horas, en el Ayuntamiento de Avilés, con C.I.F. P-3300400-C, propietario de la totalidad de las acciones en que se divide el capital social de la compañía, representado por Doña María Virtudes Monteserín Rodríguez, con NIF 11.389.370 T, en su calidad de Alcaldesa-Presidenta del mismo, se constituye en Junta General Ordinaria de Accionistas, en aplicación de lo dispuesto en el art. 164 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y con el siguiente:

1. Aprobación, si procede, de las Cuentas Anuales 2020.
2. Delegación de facultades para formalizar e inscribir los acuerdos adoptados y depositar las Cuentas Anuales.
3. Ruegos y preguntas.
4. Aprobación del Acta de la Junta.

Actúa como Secretaria Dña. Reyes Suárez Martínez, Directora de los Servicios Jurídicos del Ayuntamiento de Avilés.

Sobre los asuntos del orden del día, el accionista único se manifiesta adoptando las siguientes:

**ACUERDOS**

**PRIMERO.- Aprobación, si procede, de las Cuentas Anuales 2020.**

Una vez elaborado por Llana Auditores, S.L. el Informe de Auditoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2020, se propone a la Junta General adoptar el siguiente acuerdo:

*"Aprobar las Cuentas Anuales del ejercicio 2020, formuladas por el Consejo de Administración en reunión celebrada el 29 de marzo de 2021, que comprenden el Balance de Situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria."*

Se incorporan a la presente acta como **Anexo** las Cuentas Anuales de 2020 y el Informe de Auditoria.

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

**SEGUNDO.- Delegación de facultades para formalizar e inscribir los acuerdos adoptados y depositar las Cuentas Anuales.**

Se propone a la Junta General adoptar el siguiente acuerdo:

*“Delegar en el Gerente de la Compañía, D. Francisco Fernández Martínez, las facultades tan amplias como en derecho sean necesarias para formalizar e inscribir los acuerdos adoptados y depositar las Cuentas Anuales.”*

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

**TERCERO.- Ruegos y preguntas.**

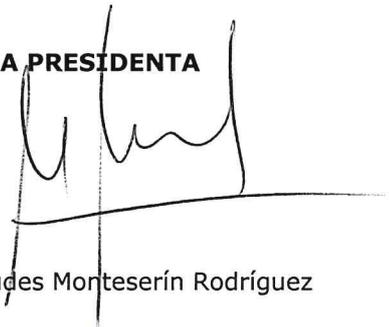
No se toma nota de ningún ruego ni se responde a ninguna pregunta, al no haberse formulado.

**CUARTO.- Aprobación del Acta de la Junta**

Redactada el acta de la Junta, seguidamente y en el mismo acto, la representante del accionista único aprueba la misma.

Habiéndose tratado todos los asuntos incluidos en el Orden del Día, la Sra. Presidenta declara terminada la Junta y levanta la sesión, siendo las 11:25 horas del día de la fecha y en prueba de conformidad con lo tratado y acordado, firmamos la representante del accionista único y la Secretaria, en el lugar y fecha de celebración de la Junta.

**LA PRESIDENTA**



María Virtudes Monteserín Rodríguez

**LA SECRETARIA**



Reyes Suárez Martínez



*A la entidad:*

**REHABILITACIONES URBANAS AVILES, S.A.U.**

AUDITORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE  
DICIEMBRE DE 2.020



## **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

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

### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales de REHABILITACIONES URBANAS AVILES, S.A.U., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### **Fundamento de la opinión**

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

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

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

### **Aspectos más relevantes de la auditoría**

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



## **Descripción riesgos relacionados con partes vinculadas**

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

## **Respuesta de auditoría**

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

## **COVID19**

La pandemia de COVID-19 está suponiendo una emergencia sanitaria a nivel global. Tal y como declaró la Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020, el brote de COVID-19 se ha convertido en una pandemia que se ha propagado rápidamente por todo el mundo. Es indudable el efecto económico que está causando el Coronavirus, y dependerá de la evolución de esta enfermedad el alcance que finalmente pueda tener, pero sin duda tendrá una repercusión en la actividad de la Sociedad.

El gobierno español en su Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19. A este respecto y en lo que concierne a la sociedad REHABILITACIONES URBANAS AVILES,SAU, el impacto en los ingresos por la actividad principal de las explotaciones de los parkings, afecta principalmente a los ingresos de rotación, los cuales se redujeron durante el periodo que duró el estado de alarma, los cuales se fueron recuperando paulatinamente a medida que se ha ido normalizando la actividad económica en general; por otra parte, en lo que se refiere a la actividad inmobiliaria, y respecto de los inmuebles pendientes de venta, se ralentizó temporalmente la entrega de los mismos, teniendo en cuenta el hecho indudable de que los potenciales compradores, se podrían ver afectados por los efectos de la crisis económica que sin duda traerán las medidas adoptadas para atajar la pandemia, en todo caso este hecho no supondría la asunción de pérdidas, dado que los predios están completamente terminados y listos para la venta, sino una menor liquidez en la sociedad.

Como conclusión final, estimamos que los efectos del Covid19, no afectaran al principio de empresa en funcionamiento, por lo que la formulación de las cuentas anuales, se realiza bajo un marco de continuidad de la actividad.



Si bien los ingresos de la actividad del parking se han visto afectados por los efectos de la pandemia, no es menos cierto que el grado de afectación, ha tenido cierto impacto en los momentos en que la población se encontraba totalmente reclusa, acercándose a cifras más acordes con las de otros años, cuando existía una cierta relajación en las medidas impuestas por las autoridades sanitarias, entendemos que la formulación de las cuentas anuales realizada por la dirección de la sociedad bajo un marco de continuidad de la actividad es correcta.

### **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

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

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

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

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

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

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

**LLANA AUDITORES S.L.**

R.O.A.C. nº 50394

*Francisco Javier Díaz Álvarez*

R.O.A.C. nº 16.534

09 de abril de 2.021



## **Anexo X de nuestro informe de auditoría**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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



CLASE 8.ª



0N6956936

---

**REHABILITACIONES URBANAS AVILÉS, S.A.U.**

**CUENTAS ANUALES 2020**

---

A blue handwritten signature consisting of a large, stylized letter 'S' followed by a diagonal stroke.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0N6956937

---

## CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS Y BALANCE DE SITUACIÓN

---



ON6956938

CLASE 8.<sup>a</sup>

## CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE PYMES

Nº CTA		2020	2019
705,7052,707,(706),(708)	1. Importe neto de la cifra de negocios.	549.674,59	1.106.612,42
	a) Ventas	82.885,28	355.908,00
	b) Prestaciones de servicios	466.689,31	749.604,42
71*	2. Var. Exist.ptos terminados y en curso de fabricación.	-82.822,76	-363.486,09
	3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.		
-607	4. Aprovisionamientos.		-5.129,60
	c) Trabajos realizados para otras empresas		-5.129,50
75	5. Otros ingresos de explotación.	314.540,23	366.417,96
752	a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	266.741,94	275.801,86
740	b) Subvenciones	47.616,01	90.434,66
	c) Ingresos por servicios al personal	182,28	181,44
-64	6. Gastos de personal.	-196.428,16	-187.164,43
640	a) Sueldos y salarios	-148.588,36	-150.380,33
	b) Cargas sociales	-41.728,98	-42.135,82
	c) Otros gastos sociales	-5.110,82	-4.638,28
	7. Otros gastos de explotación.	-641.747,26	-624.731,33
-62	a) Servicios exteriores.	-583.004,13	-558.836,27
(631),(634)	b) Tributos.	-58.743,13	-65.895,06
-65	c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por op. com.		
-694	d) Otros gastos de gestión corriente.		
-68	8. Amortización del inmovilizado.	-77.137,72	-79.650,22
-680	Amort. Inmovilizado Intangible	-23.678,56	-23.395,70
-681	Amort. Inmovilizado Material	-7.107,46	-10.021,86
-682	Amort. Inversiones Inmobiliarias	-46.351,70	-46.232,66
746	9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.		
	10. Excesos de provisiones.		
778,(678)	11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.		
778	12. Otros resultados	6.796,71	5.454,09
	Ingresos extraordinarios	7.089,38	5.639,39
-676	Gastos extraordinarios	-293,67	-185,30
	<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12)</b>	<b>-126.226,37</b>	<b>217.232,90</b>
769	13. Ingresos financieros.	80.642,34	77.616,28
	Activación de ingresos financieros como existencias		
	Ingresos Financieros	80.642,34	77.616,28
(660),(662),(665),(669)	14. Gastos financieros.	-41.866,09	-46.641,66
	Gastos financieros actualización de provisiones		
	Intereses de deudas	-41.866,09	-46.641,66
	15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.		
	16. Diferencias de cambio.		
	17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.		
	<b>B) RESULTADO FINANCIERO (13+14+15+16+17)</b>	<b>38.787,25</b>	<b>31.974,72</b>
	<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)</b>	<b>-87.438,12</b>	<b>249.207,62</b>
(6300)	18. Impuestos sobre beneficios.	21.620,43	-46.426,39
	<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+18)</b>	<b>-65.817,69</b>	<b>203.782,23</b>



0N6956939

CLASE 8.ª

## BALANCE DE PYMES

ACTIVO		2020	2019
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>9.054.313,45</b>	<b>9.221.055,84</b>
20,(280)	<b>I. Inmovilizado intangible.</b>	<b>2.425.058,53</b>	<b>2.456.032,78</b>
	3. Patentes, licencias, marcas y similares.	1.320,00	1.320,00
	5. Aplicaciones Informáticas.	6.000,00	6.000,00
	7. Acuerdo de concesiones, activo regulado (concesiones)	2.293.117,47	2.293.117,47
	8. Acuerdo de concesión activación financiera	576.359,40	583.655,09
	Amortizaciones acumulada	-451.738,34	-428.059,78
21,(281)	<b>II. Inmovilizado material.</b>	<b>174.824,83</b>	<b>181.932,29</b>
	1. Terrenos y construcciones.	256.474,88	256.474,88
	2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material.	121.411,54	121.411,54
	Amortizaciones	-203.061,59	-195.954,13
22,(282)	<b>III. Inversiones inmobiliarias.</b>	<b>5.369.584,49</b>	<b>5.415.936,19</b>
	1. Terrenos	2.397.090,18	2.397.090,18
	2. Construcciones	3.527.261,92	3.527.261,92
	Amortizaciones	-554.767,61	-508.415,91
	<b>V. Inversiones financieras a largo plazo.</b>	<b>1.067.741,70</b>	<b>1.167.154,58</b>
	2. Créditos a terceros a l/p	1.067.741,70	1.167.154,58
	<b>VI. Activos por impuesto diferido.</b>	<b>17.103,90</b>	
	<b>VII Deudas comerciales no corrientes</b>		
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>4.225.714,26</b>	<b>4.261.294,30</b>
30,31	<b>I. Existencias.</b>	<b>3.874.804,88</b>	<b>3.957.627,44</b>
	Terrenos y solares	3.448.366,10	3.448.366,10
	Obras	426.438,58	509.261,34
430,431,436,(494)439 408,440,470,472	<b>II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.</b>	<b>86.131,89</b>	<b>37.303,08</b>
	1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	7.436,75	10.960,09
	6. Otros créditos con administraciones públicas	78.695,14	26.342,99
542,543,548,565,566	<b>IV. Inversiones financieras a corto plazo.</b>	<b>113.576,50</b>	<b>108.730,78</b>
	2. Créditos a empresas	112.287,17	107.846,11
	5. Otros activos financieros	1.289,33	884,67
480	<b>V. Periodificaciones a corto plazo.</b>	<b>15.108,11</b>	<b>15.258,71</b>
57	<b>VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.</b>	<b>136.093,08</b>	<b>142.374,29</b>
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>		<b>13.280.027,71</b>	<b>13.482.350,14</b>



0N6956940

CLASE 8.<sup>a</sup>

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2020	2019
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>10.962.319,67</b>	<b>11.030.824,04</b>
	<b>A-1) Fondos propios.</b>	<b>10.864.307,71</b>	<b>10.933.747,35</b>
	<b>I. Capital.</b>	<b>7.959.103,10</b>	<b>7.959.103,10</b>
100	1. Capital escriturado.	7.959.103,10	7.959.103,10
	<b>II. Prima de emisión.</b>		
112,113,117,119	<b>III. Reservas.</b>	<b>2.971.022,30</b>	<b>2.770.862,02</b>
	1. Legal y estatutarias.	230.353,88	209.975,66
	2. Otras reservas.	2.740.668,42	2.560.886,36
120	<b>V. Resultados de ejercicios anteriores.</b>		
	<b>VI. Otras aportaciones de socios.</b>		
	<b>VII. Resultado del ejercicio.</b>	<b>-65.817,69</b>	<b>203.782,23</b>
	<b>VIII. (Dividendo a cuenta).</b>		
130 132	<b>A-2) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.</b>	<b>98.011,96</b>	<b>97.076,69</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.448.716,30</b>	<b>1.335.793,32</b>
14	<b>I. Provisiones a largo plazo.</b>	<b>439.834,30</b>	<b>439.834,30</b>
	<b>II Deudas a largo plazo.</b>	<b>916.718,29</b>	<b>799.590,35</b>
170	1. Deudas con entidades de crédito.	915.958,29	740.788,75
171,173	3. Otras deudas a largo plazo.	760,00	58.801,60
479	<b>IV. Pasivos por impuesto diferido.</b>	<b>92.163,71</b>	<b>96.368,67</b>
181	<b>V. Periodificaciones a largo plazo.</b>		
	1. Anticipos recibidos por ventas a l/p		
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>868.991,74</b>	<b>1.115.732,78</b>
	<b>I. Provisiones a corto plazo.</b>		
	<b>II. Deudas a corto plazo.</b>	<b>647.263,91</b>	<b>651.497,69</b>
520,527	1. Deudas con entidades de crédito.	396.170,13	591.404,47
194,523,526,528	3. Otras deudas a corto plazo.	251.093,78	60.093,22
41,438,465,475,476	<b>IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.</b>	<b>214.978,49</b>	<b>460.186,12</b>
	3. Acreedores varios.	80.119,81	284.512,43
	4. Personal (remuneraciones pendientes de pago).	390,88	390,68
	6. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	134.468,00	175.283,01
485	<b>V. Periodificaciones a corto plazo.</b>	<b>6.749,34</b>	<b>4.048,97</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>		<b>13.280.027,71</b>	<b>13.482.350,14</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>



0N6956941

---

---

# MEMORIA

---

---



CLASE 8.<sup>a</sup>



0N6956942

## MEMORIA ABREVIADA EJERCICIO 2020

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

### 1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Los datos de la empresa objeto de dicha memoria son:

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

En la actualidad, realiza las siguientes actividades:

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

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

Su objeto social es:

1. El estudio, desarrollo, gestión, promoción y ejecución del planeamiento urbanístico y de cualquiera de los contenidos de la actividad urbanística del Ayuntamiento de Avilés y que no impliquen el ejercicio de autoridad, en los más amplios términos que autorice la legislación urbanística.
2. La elaboración de programas de edificación forzosa y la promoción, construcción, rehabilitación, reforma y mantenimiento de edificios, tanto libres como sujetos a algún régimen de protección oficial, y bien sea por propia iniciativa como en calidad de agente edificador o rehabilitador en los términos de la legislación urbanística.
3. El fomento, promoción y construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, la realización de programas de conservación o mejora medioambiental, la ejecución de equipamientos públicos o de otras instalaciones de utilidad pública o interés social sobre bienes y derechos de los patrimonios públicos del suelo que pudieran adjudicarse a título oneroso o cederle gratuitamente el Ayuntamiento de Avilés y las demás Administración públicas urbanísticas.
4. La promoción y construcción de edificios de viviendas y locales comerciales, aparcamientos subterráneos o en altura, mercados, galerías comerciales, polígonos y naves industriales, y cualesquiera otras dotaciones, infraestructuras o instalaciones y, en su caso, su explotación mediante su venta, en todo o en división horizontal, mediante su arrendamiento o por cualquier otro negocio jurídico lícito.



0N6956943

### CLASE 8.ª

5. La confección de estudios, programas y proyectos urbanísticos, arquitectónicos o constructivos, así como el asesoramiento en dichas áreas y la prestación de servicios de gestión para su ejecución y desarrollo.
6. La gestión y administración de expropiaciones, edificios y demás inmuebles o derechos reales, sean de propiedad única o en régimen de mancomunidad o de división horizontal.
7. La realización de actividades o servicios de competencia municipal relacionados con el objeto anterior.

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

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

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

### 2.1 Imagen fiel.

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2020 se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas. Han sido formuladas a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1515/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad de PYMES, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifican, entre otros, el Plan General de Contabilidad de PYMES, y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria, el 02 de junio de 2020, en plazo según los artículos 40.3 y 40.5 del RDL 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

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

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

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

### 2.2. Principios contables no obligatorios aplicados.

No se aplican principios contables no obligatorios.



CLASE 8.ª



0N6956944

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

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, habiendo tenido en consideración la situación del ejercicio 2020 y la situación actual del COVID-19, así como sus posibles efectos en la economía en general y en la empresa en particular, no existiendo riesgo de continuidad en su actividad, y detallando a continuación las medidas y efectos que han tenido lugar por dicha pandemia para la entidad a nuestro juicio más relevantes:

- Implantación del teletrabajo en aquellos momentos en que la situación de la pandemia en la ciudad de Avilés ha revestido mayor gravedad con el fin de garantizar la salud de los trabajadores.
- Disminución de la cifra de negocios de la Sociedad en torno a un 50%.

### **2.4. Comparación de la información.**

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 2020, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2019 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2020.

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

La Sociedad audita las Cuentas Anuales del Ejercicio 2020 voluntariamente.

### **2.5. Agrupación de partidas.**

Las cuentas anuales no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias o en el estado de cambios en el patrimonio neto.

### **2.6. Elementos recogidos en varias partidas.**

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

### **2.7. Cambios en criterios contables.**

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

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



0N6956945

### **2.8. Corrección de errores.**

Las cuentas anuales del ejercicio 2020 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio.

## **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.

No existe ningún inmovilizado intangible con vida útil indefinida.

### CONCESIONES

Existe una concesión administrativa sobre la explotación de los aparcamientos de la Plaza de España y de la calle Cuba, concedida por un plazo de 75 años, en el año 1998, para la construcción del aparcamiento de la Plaza de España.

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

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

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

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

En la NR 1.6 del mismo se recoge

*"Amortización del inmovilizado intangible.*

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



0N6956946

### CLASE 8.<sup>a</sup>

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

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

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

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

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

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

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

### PATENTES, LICENCIAS, MARCAS Y SIMILARES

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

### APLICACIONES INFORMÁTICAS

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

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

### **3.2. Inmovilizado material**

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



0N6956947

### CLASE 8.<sup>a</sup>

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

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

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

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

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

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

### 3.3. Inversiones Inmobiliarias.

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

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utiliza los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones.

### 3.4. Permutas.

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

Cuando la permuta no tenga carácter comercial o cuando no pueda obtenerse una estimación fiable del valor razonable de los elementos que intervienen en la operación, el inmovilizado material recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas



CLASE 8.<sup>a</sup>



0N6956948

monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite, cuando esté disponible, del valor razonable del inmovilizado recibido si éste fuera menor.

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

### **3.5. Activos Financieros y Pasivos Financieros.**

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

#### a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios.

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

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

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

#### b) 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.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0N6956949

### c) Instrumentos de patrimonio propio

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

### 3.6. Existencias.

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

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

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

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

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

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

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

### 3.7. Impuestos sobre beneficios.

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

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

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



0N6956950

### CLASE 8.ª

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

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

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

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

### 3.8. Ingresos y gastos.

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

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

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

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

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

En el ámbito de las empresas constructoras, los ingresos se reconocen por el método de "porcentaje de realización". Al cierre del ejercicio se obtiene el porcentaje dividiendo los costes incurridos acumulados entre el total de costes. Dicho coeficiente nos indica el grado de ejecución de la obra, y se aplica sobre el total de presupuesto de la obra obteniendo así el ingreso a reflejar en este ejercicio.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0N6956951

Dicho ingreso se recoge dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias y en el balance bajo el epígrafe de acreedores "obra ejecutada pendiente de certificar". Así se procederá hasta la finalización de la obra. Mediante este método no se reconoce existencias en curso, sino que se va imputando en cada ejercicio el ingreso correspondiente al mismo con independencia de que estén certificado o no.

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

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

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

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

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

### **3.9. Provisiones y contingencias.**

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

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

### **3.10. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal.**

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.



ON6956952

**CLASE 8.ª****3.11. Subvenciones, donaciones y legados.**

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

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

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

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

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

**4. INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS**

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

**4.1 Inmovilizado Material**

Cta.	Descripción	Saldo inicial	Entradas	Salidas	Saldo final
210	Terrenos y Bs. Naturales	43.365,37 €			43.365,37 €
211	Edificios y Construcciones	213.109,51 €			213.109,51 €
212	Instalaciones Técnicas	61.917,58 €			61.917,58 €
214	Utillaje	3.319,58 €			3.319,58 €
216	Mobiliario	43.620,94 €			43.620,94 €
217	Equipos Informáticos	12.553,44 €			12.553,44 €
	<b>Total Inmov. Material</b>	<b>377.886,42 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>377.886,42 €</b>
2811	A. A. Construcciones	85.896,11 €	4.290,10 €		90.186,21 €
2812	A.A. Inst. Técnicas	53.730,71 €	1.334,94 €		55.065,65 €
2814	A.A. Utillaje	2.559,23 €	78,21 €		2.637,44 €
2816	A.A. Mobiliario	41.276,36 €	1.266,02 €		42.542,38 €
2817	A.A. Equipos Informáticos	12.491,72 €	138,19 €		12.629,91 €
	<b>Total A. Ac. Inm. Mat.</b>	<b>195.954,13 €</b>	<b>7.107,46 €</b>	<b>0,0 €</b>	<b>203.061,59 €</b>
	<b>Total Inmov. Mat. Neto</b>	<b>181.932,29 €</b>			<b>174.824,83 €</b>



0N6956953

**CLASE 8.ª****COEFICIENTES DE AMORTIZACIÓN**

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

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

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

**4.2 Inmovilizado Intangible**

Cta.	Descripción	Saldo inicial	Entradas	Salidas	Saldo final
203	Propiedad Intelectual	1.320,00 €			1.320,00 €
206	Aplicaciones Informáticas	6.000,00 €			6.000,00 €
208	Concesiones Administrativas	2.293.117,47 €			2.293.117,47 €
2081	Activación financiera	583.655,09 €		7.295,69 €	576.359,40 €
	<b>Total I. Intangible</b>	<b>2.884.092,56 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>7.295,69 €</b>	<b>2.876.796,87 €</b>
2803	A.A. Propiedad Intelectual	1.320,00 €			1.320,00 €
2806	A.A. Aplicaciones Informáticas	5.999,98 €	0,00 €		5.999,99 €
2808	A.A. Concesiones	420.739,80 €	23.678,55 €		444.418,35 €
	<b>Total A. Ac. Inm. Intag.</b>	<b>428.059,78 €</b>	<b>23.678,55 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>451.738,34 €</b>
	<b>Total Inmov. Int. Neto</b>	<b>2.456.032,78 €</b>			<b>2.425.058,53 €</b>

No se ha producido ninguna circunstancia que haya supuesto una incidencia significativa que afecte al ejercicio presente, o a ejercicios futuros, que afecten a las estimaciones de los costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, vidas útiles y métodos de amortización.

Como consecuencia de la aplicación del Plan General Contable de Empresas Concesionarias de Infraestructuras Públicas aparece recogido con inmovilizado intangible los gastos financieros de la concesión activados. Este inmovilizado no se amortiza.



ON6956954

**CLASE 8.<sup>a</sup>****COEFICIENTES DE AMORTIZACIÓN**

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

Coefficiente de amortización aplicado al activo intangible en el ejercicio 2020 en función de la aplicación del criterio de amortización recogido en el PGCEIP y descrito en el punto 14.1 es este documento es:

Cta.	Descripción	%
208	Concesiones Administrativas	1,25%

**4.3 Inversiones inmobiliarias**

Cta.	Descripción	Saldo inicial	Entradas	Salidas	Saldo final
220	Terrenos y Bs. Naturales	2.397.090,18 €			2.397.090,18 €
221	Edificios y Construcciones	3.527.261,92 €			3.527.261,92 €
	<b>Total Inv. Inmob.</b>	<b>5.924.352,10 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>5.924.352,10 €</b>
2821	A. A. Construcciones	508.415,91 €	46.351,70 €		554.767,61 €
	<b>Total A. Ac. Inv. Inmob.</b>	<b>508.415,91 €</b>	<b>46.351,70 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>554.767,61 €</b>
	<b>Total Inv. Inmob. Neto</b>	<b>5.415.936,19 €</b>			<b>5.369.584,49 €</b>

**COEFICIENTES DE AMORTIZACIÓN**

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

Los solares no son elementos amortizables.

**5. ACTIVOS FINANCIEROS****a) Activos financieros no corrientes**

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



0N6956955

CLASE 8.ª

	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Saldo al inicio del ejercicio 2019		1.167.154,58 €	1.167.154,58 €
(+) Altas			
(-) Salidas y reducciones			
(+/-) Traspasos y otras variaciones			
Saldo final del ejercicio 2019		1.167.154,58 €	1.167.154,58 €
(+) Altas			
(-) Salidas y reducciones			
(+/-) Traspasos y otras variaciones		- 99.412,88 €	- 99.412,88 €
Saldo final del ejercicio 2020		1.067.741,70 €	1.067.741,70 €

## 6. PASIVOS FINANCIEROS

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

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
<b>Deudas a largo plazo</b>		163.463,40 €	165.280,71 €	167.903,49 €	90.192,42 €	329.878,27 €	916.718,29 €
Deudas con entidades de crédito		162.703,40 €	165.280,71 €	167.903,49 €	90.192,42 €	329.878,27 €	915.958,29 €
Acreedores por arrendamiento financiero							
Otras deudas a largo plazo		760,00 €					760,00 €
<b>Deudas con emp.grupo y asociadas a largo plazo</b>							
Deudas a corto plazo	647.263,91 €						647.263,91 €
Deudas con entidades de crédito	396.170,13 €						396.170,13 €
Acreedores por arrendamiento financiero							
Otras deudas a corto plazo	251.093,78 €						251.093,78 €
<b>Deudas con emp.grupo y asociadas a largo plazo</b>							
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	214.978,49 €						214.978,49 €
Proveedores							
Otros acreedores	214.978,49 €						214.978,49 €
<b>TOTAL</b>	<b>862.242,40 €</b>	<b>163.463,40 €</b>	<b>165.280,71 €</b>	<b>167.903,49 €</b>	<b>90.192,42 €</b>	<b>329.878,27 €</b>	<b>1.778.960,89 €</b>

Los préstamos formalizados por la entidad presentan el siguiente saldo a l/p a fecha 31/12/2020

ENTIDAD	FECHA CONCESIÓN	FECHA VENCIMIENTO	PRINCIPAL CONCEDIDO	DEUDA A L/P 31/12/2020
LIBERBANK	19/12/2008	19/12/2028	900.000,00 €	356.008,57
LIBERBANK	15/04/2015	15/04/2040	2.300.000	258.574,94
CAJA RURAL	30/04/2020	30/04/2025	410.000€	301.374,78



ON6956956

CLASE 8.<sup>a</sup>

## 7. FONDOS PROPIOS

### Capital Social

A fecha 31 de diciembre del 2020 el capital social está compuesto por

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

## 8. SITUACIÓN FISCAL

La Sociedad Rehabilitaciones Urbanas Avilés, S.A.U, tiene abiertos fiscalmente los siguientes ejercicios económicos a fecha 31/12/2020, ya que las declaraciones no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales, y con independencia de que la legislación fiscal es susceptible de interpretaciones, los Administradores estiman que en el caso de una eventual inspección de Hacienda, esta no tendría efecto excesivo o relevante sobre las cuentas anuales en su conjunto:

- ejercicio 2016: no prescrito en cuanto al Impuesto sobre Sociedades.
- ejercicio 2017, 2018, 2019 y 2020: no prescritos a ningún efecto.

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

### EJERCICIO 2020

	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto	
	Importe del ejercicio	Importe del ejercicio	Importe del ejercicio	Importe del ejercicio
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-65.817,69			
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre sociedades	-21.620,43			
Diferencias permanentes	3.967,41			
Diferencias temporales:	15.055,09	0,00		0,00
. con origen en el ejercicio	15.055,09			
. con origen en ejercicios anteriores				
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			0,00	
Base imponible previa			-68.415,62	
Reserva de capitalización			0,00	
Base imponible (resultado fiscal)			-68.415,62	



CLASE 8.ª



0N6956957

Las diferencias entre el resultado contable y fiscal son tres:

1. Gastos no deducibles fiscalmente 3.967,41€, los cuales corresponde a:

- Por aplicación del PGCECIP se recoge un gasto financiero por importe de 3.673,74 que no es fiscalmente deducible.
- Otros gastos no deducibles 293,67

2. Diferencia temporal:

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

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

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

Importe cobrado 2020	90.341,22
<b>Renta gravada en 2020</b>	<b>15.055,09</b>

### EJERCICIO 2019

	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto	
	Importe del ejercicio	Importe del ejercicio	Importe del ejercicio	Importe del ejercicio
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	203.782,23			
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre sociedades	45.425,39			
Diferencias permanentes	7.393,08		2.467,70	
Diferencias temporales:	21.798,21	0,00		0,00
. con origen en el ejercicio	21.798,21			
. con origen en ejercicios anteriores				
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			0,00	
Base imponible previa			280.866,61	
Reserva de capitalización			19.073,42	
Base imponible (resultado fiscal)			261.793,19	



0N6956958

**CLASE 8.ª**

Las diferencias entre el resultado contable y fiscal son tres:

1. Gastos e ingresos imputados directamente al patrimonio. En el ejercicio se recogen imputados directamente al patrimonio ingresos de ejercicios anteriores que fiscalmente tributan por importe de 2.467,70€.
2. Gastos no deducibles fiscalmente 7.393,08€, los cuales corresponde a:
  - Por aplicación del PGCECIP se recoge un gasto financiero por importe de 7.207,78 que no es fiscalmente deducible.
  - Otros gastos no deducibles 185,30
3. Diferencia temporal:
  - En el ejercicio 2010 se realiza la cesión de las plazas de garaje del aparcamiento de La Exposición. Según lo recogido en el art. 19.4 de la Ley del Impuesto de Sociedades esta operación se configura como una operación con precio aplazado, es decir una venta cuyo precio se percibe total o parcialmente mediante pagos sucesivos siempre que el período transcurrido entre la entrega y el vencimiento del último pago sea superior al año. En este caso las rentas se entienden obtenidas proporcionalmente a medida que se efectúan los cobros correspondientes. Es objeto de diferimiento la renta obtenida en la referida operación.  
En este ejercicio la operación con pago aplazado ha originado la siguiente renta:

Ingresos de la operación	1.896.429,78
Valor neto contable	1.580.395,48
Beneficio (renta generada)	316.034,30
Importe cobrado 2019	130.804,71
<b>Renta gravada en 2019</b>	<b>21.798,21</b>

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

La entidad dotará la correspondiente reserva de carácter indisponible con cargo al remanente por importe de 19.073,42 €.

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

- a) Que el importe del incremento de los fondos propios se mantenga durante un plazo de cinco años desde el cierre del presente ejercicio.
- b) Que se dote una reserva de carácter indisponible por el importe de la reducción, la cual figura en el balance de forma separada.
- c) La reducción no puede superar el 10% de la base imponible previa del impuesto sobre sociedades del impuesto.

Así mismo tenía pendiente de aplicación correspondiente al ejercicio 2018 el importe de 3.202,31 € aplicado en este año.



CLASE 8.ª



0N6956959

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

Fondos propios 31/12/2019	10.933.747,35
Capital social	7.959.103,10
Reserva Legal	209.975,66
Remanente	2.043.918,11
Reserva de capitalización	40.742,24
Otras reservas	476.226,01
Resultado contable 2019	203.782,23
Fondos propios 31/12/2018	10.728.114,30
Capital social	7.959.103,10
Reserva Legal	189.125,65
Remanente	1.885.207,03
Reserva de capitalización	11.803,27
Otras reservas	474.375,20
Resultado contable 2018	208.500,05
<b>Incremento de fondos propios</b>	<b>158.711,08</b>
<b>Reducción de la base imponible por reserva de capitalización</b>	<b>15.871,11</b>
<b>Reducción de la base imponible por reserva de capitalización pendiente 2018</b>	<b>3.202,31</b>
Base imponible previa a la reducción	280.866,61
Limitación de la reducción 10% BI	28.086,66
<b>La reducción por reserva de capitalización a aplicar en 2018:</b>	<b>19.073,42</b>

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

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

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

Dicha bonificación se aplica a las rentas generadas en el presente ejercicio procedentes de la promoción de viviendas de protección oficial.

## 9. PROVISIÓN

### 9.1 Provisión para desmantelamiento.

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



0N6956960

CLASE 8.<sup>a</sup>

	2020
Costes estimados de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, incluidos como mayor valor de los activos	393.069,30
Gastos financieros capitalizados en el ejercicio	393.069,30

### 9.2 Provisión para responsabilidades

En el ejercicio 2017 se dotó una provisión por responsabilidades por importe de 46.765,00 € consecuencia de la reclamación que la Comunidad de Propietarios de Marcos del Torniello ha comunicado que va a interponer. Con fecha 13 de marzo de 2020 fue dictada sentencia en la que se relacionan las obras a acometer por la entidad, las cuales han comenzado a ejecutarse en el primer trimestre del 2021.

### 10. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las operaciones desarrolladas durante el ejercicio con las partes vinculadas (IVA no incluido), en concreto con al Ayuntamiento de Avilés se desglosan en:

Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2020	Entidad dominante
Ingresos alquileres	126.466,08
Otros	3.536,27
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>130.002,35</b>

### 11. INGRESOS

#### 1. Como explotación de aparcamientos

Descripción	Importe
Prestaciones de servicios de Plaza de España	296.660,85
Abonos / otros ingresos Plaza de España	42.063,22
Prestaciones de servicios c/ Cuba	86.220,39
Abonos c/Cuba	18.042,46
Prestación de servicios La Exposición	83.808,07
Abonos La Exposición	65.116,42
<b>TOTAL</b>	<b>591.911,41</b>



CLASE 8.ª



0N6956961

## 2. Como alquiler

Descripción	Importe
Alquiler inmueble c/ Ferrería	126.466,08
Alquiler viviendas/Garajes	15.053,76
<b>TOTAL</b>	<b>141.519,84</b>

## 3. Ventas de Promociones

Descripción	Importe
Promoción Colón 53	82.885,28
Promoción Marcos del Torniello	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>82.885,28</b>

## TOTAL VENTAS, PRESTACIONES DE SERVICIOS Y OTROS

Descripción	Importe
Explotación de aparcamientos	591.911,41
Alquiler de inmuebles	141.519,84
Ventas promoción	82.885,28
<b>TOTAL</b>	<b>816.316,53</b>

### INGRESOS FINANCIEROS:

Dentro de este concepto se recogen los intereses financieros devengados de la operación de pago aplazado correspondiente a la cesión de uso de las plazas de aparcamiento del aparcamiento de la Exposición a DORNIER, S.A. En este ejercicio ascendió a 80.642,34 €.

## 12. OTRA INFORMACIÓN

### 12.1 Acuerdos de Concesión:

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

En el Pleno municipal del Ayuntamiento de Avilés celebrado con fecha 18 de diciembre de 1997, se adoptó el acuerdo por el cual se atribuyó a Rehabilitaciones Urbanas Avilés, S.A., la gestión y explotación del servicio de aparcamientos subterráneos de la Plaza de España, con las correspondientes y previas obras de construcción del mismo, así como la gestión y explotación del



0N6956962

## CLASE 8.ª

aparcamiento subterráneo de la calle Cuba (Bancobao), todo ello en las condiciones que figuran en el Pliego de Condiciones Técnicas, en el Reglamento de Servicios y el Proyecto de Tarifas elaborados.

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

### b) Términos relevantes del acuerdo:

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

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

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

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

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

Durante el ejercicio 2020 no ha surgido modificación alguna del Acuerdo Concesional.

### e) Activación de gastos financieros:

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

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

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

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

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

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



0N6956963

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

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

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

En este ejercicio, la diferencia entre la cuantía devengada y la correspondiente según el criterio de imputación en función del porcentaje sobre los ingresos totales, asciende a 7.295,69€, importe que se ha registrado en la correspondiente cuenta de activo.

#### f) Plan Económico Financiero:

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

### 12.2 Personal

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

<b>Categoría</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Gerente	1	1
Auxiliares Administrativos	2	2
Titulado Superior	1	1
<b>TOTAL PERSONAS EMPLEADAS</b>	<b>4,00</b>	<b>4,00</b>

### 12.3. Subvenciones

- **Subvención Área de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU) El Reblinco-Villalegre.** La finalidad de esta subvención es financiar la actuación, inicialmente en el marco del RD 2066/2008, que regulaba el Plan Estatal de Viviendas y Rehabilitación 2009-2012. En el ejercicio 2013 se recogió el importe de la misma que ascendía a 1.105.415,29 € neto del efecto impositivo en el patrimonio neto de la sociedad. El 28 de abril de 2015 se firmó un nuevo convenio al amparo del RD 233/2013, de 5 de abril, que regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, reduciéndose el importe de la subvención a percibir a 758.249,97€. La imputación a ingresos del ejercicio se realizará en los ejercicios en los que se imputen los gastos correspondientes a las actividades que se subvencionan. Dicha subvención se ha contabilizado como no reintegrable, por entender que se van a cumplir las condiciones establecidas en la concesión.

En el ejercicio 2017 finalizó la ejecución de la obra, procediéndose a justificar la subvención. Finalmente, el importe total de la subvención ascendió a 689.260,85€.

En este ejercicio se ha imputado a ingresos la parte correspondiente a las viviendas transmitidas así como la asociada a las obras de demolición y reurbanización



CLASE 8.<sup>a</sup>



0N6956964

- **Subvención déficit de explotación:** encomienda de gestión del aparcamiento de La Exposición. En dicha encomienda de gestión se establece liquidaciones mensuales con la finalidad de financiar el déficit de explotación que pudiera resultar de la misma. En el presente ejercicio el déficit ascendió a 14.698,51€.

#### 12.4 Volumen de actividad.

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

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

##### Cuantificación del volumen de actividad.

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

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

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

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

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

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



0N6956965

CLASE 8.<sup>a</sup>

Volumen de ingresos	Cuantía	Actividad Confiada por el Ayuntamiento	
Ventas Promoción VPO	82.885,28	82.885,28	
Ingresos Parking Plaza España	338.724,07	338.724,07	
Ingresos Parking c/Cuba	104.262,85	104.262,85	
Ingresos La Exposición	148.922,05	148.922,05	
Alquiler Ayuntamiento	126.466,08	126.466,08	
Alquiler viviendas municipales	15.053,76	15.053,76	
Alquiler plazas Marco del Torriello			
Imputación subvención Construcción VPO	82.822,76	82.822,76	
<b>TOTAL</b>	<b>899.136,85</b>	<b>899.136,85</b>	<b>100,00%</b>

### 12.5 Retribuciones y otras prestaciones a los administradores.

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

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

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

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

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



0N6956966

CLASE 8.<sup>a</sup>

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

Las remuneraciones percibidas por la asistencia a los Consejos de Administración celebrados en el ejercicio 2020 son las siguientes:

Nombre	Cargo	Importe
D <sup>a</sup> . Reyes Suárez Martínez	Secretaria del Consejo	3.606,12
D. Pelayo Préndes González	Consejero	3.606,12
	<b>TOTAL</b>	<b>7.212,24</b>

### 12.6 Auditoria

El importe de los honorarios de la auditoria para el presente ejercicio 2020, ha ascendido a la cantidad de 4.900 € más I.V.A.

### 12.7 Aplicación de resultados:

En el presente ejercicio los resultados arrojan pérdidas por importe de 65.817,69 €:

Base de reparto	Importe
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	-65.817,69
Remanente	
Reservas voluntarias	
Otras reservas de libre disposición	
<b>Total</b>	<b>-65.817,69</b>

Aplicación	Importe
A reserva legal	
A reserva por fondo de comercio	
A reservas especiales	
A reservas voluntarias	
A reserva de capitalización	
A dividendos	
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	
A otros	-65.817,69
<b>Total</b>	<b>-65.817,69</b>

### 12.8 Acontecimientos posteriores al cierre

No se ha producido ningún acontecimiento significativo que deba mencionarse en fecha posterior al cierre del Ejercicio.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0N6956967

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

En Avilés, 29 de marzo de 2021.

D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Virtudes Monteserín Rodríguez

D. Manuel Ángel Campa Menéndez

D. Juan Carlos Guerrero García

D. Pelayo Prendes González

D.<sup>a</sup> Sara Retuerto López

D. Pedro De Rueda Gallardo

D.<sup>a</sup> Carmen Pérez Soberón



ON6956988

CLASE 8.<sup>a</sup>

## PLAN ECONÓMICO DE FINANCIERO DE LA CONCESIÓN

Año	Previsión / Ingresos	Año	Previsión / Ingresos
1998	0,00	2036	429.835,95
1999	0,00	2037	436.283,49
2000	127.902,64	2038	442.827,74
2001	290.542,50	2039	449.470,16
2002	328.025,11	2040	456.212,21
2003	432.235,06	2041	463.055,39
2004	469.573,26	2042	470.001,22
2005	536.370,34	2043	477.051,24
2006	597.135,87	2044	484.207,01
2007	650.247,17	2045	491.470,12
2008	657.680,78	2046	498.842,17
2009	636.636,27	2047	506.324,80
2010	522.826,39	2048	513.919,67
2011	576.291,50	2049	521.628,47
2012	492.277,26	2050	529.452,89
2013	463.712,72	2051	537.394,69
2014	427.495,88	2052	545.455,61
2015	461.045,75	2053	553.637,44
2016	504.232,10	2054	561.942,00
2017	506.319,47	2055	570.371,13
2018	512.919,36	2056	578.926,70
2019	506.087,83	2057	587.610,60
2020	338.724,07	2058	596.424,76
2021	343.804,93	2059	605.371,13
2022	348.962,01	2060	614.451,70
2023	354.196,44	2061	623.668,47
2024	359.509,38	2062	633.023,50
2025	364.902,02	2063	642.518,85
2026	370.375,55	2064	652.156,64
2027	375.931,19	2065	661.938,99
2028	381.570,15	2066	671.868,07
2029	387.293,71	2067	681.946,09
2030	393.103,11	2068	692.175,28
2031	398.999,66	2069	702.557,91
2032	404.984,65	2070	713.096,28
2033	411.059,42	2071	723.792,73
2034	417.225,31	2072	734.649,62
2035	423.483,69	<b>TOTAL</b>	<b>36.829.243,29</b>
		<b>TOTAL a partir</b>	<b>27.129.686,03</b>
		<b>2020</b>	



0N6956969

CLASE 8.ª

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

	Ingresos	Gastos Financieros	% Ingresos sobre total	Gastos financieros a imputar	Diferencia
1998	0,00		0,00%	0,00	
1999	0,00		0,00%	0,00	0,00
2000	127.902,64	54.460,54	0,20%	1.469,48	52.991,07
2001	290.542,50	105.308,81	0,46%	3.338,05	101.970,75
2002	328.025,11	70.441,64	0,52%	3.768,69	66.805,09
2003	432.235,06	62.332,22	0,68%	4.965,96	57.366,26
2004	469.573,26	50.306,21	0,74%	5.394,94	44.911,27
2005	536.370,34	45.491,02	0,84%	6.162,38	39.328,64
2006	597.135,87	46.581,60	0,94%	6.860,51	39.721,09
2007	650.247,17	59.216,44	1,02%	7.470,71	51.745,73
2008	657.680,78	63.896,20	1,04%	7.556,12	56.340,08
2009	636.636,27	59.566,78	1,00%	7.314,33	52.252,45
2010	522.826,39	22.555,69	0,82%	6.006,77	16.548,92
2011	576.291,50	20.072,51	0,91%	6.621,03	13.451,48
2012	492.277,26	21.734,00	0,91%	6.889,57	14.844,43
2013	463.712,72	9.004,78	1,04%	6.611,34	2.393,44
2014	427.495,88	6.616,94	1,07%	6.710,35	-93,41
2015	461.045,75	4.339,60	1,09%	6.778,54	-2.438,94
2016	504.232,10	2.172,96	1,12%	6.854,76	-4.681,81
2017	506.319,47	1.084,56	1,15%	6.957,22	-5.872,66
2018	512.919,35	334,70	1,18%	7.055,72	-6.721,02
2019	506.087,83	0,75	1,22%	7.208,53	-7.207,78
2020	338.724,07		1,25%	7.295,69	-7.295,69
2021	343.804,93		1,28%	7.381,69	-7.381,69
2022	348.962,01		1,32%	7.514,93	-7.514,93
2023	354.196,44		1,36%	7.640,45	-7.640,45
2024	359.509,38		1,40%	7.758,21	-7.758,21
2025	364.902,02		1,44%	7.868,15	-7.868,15
2026	370.375,55		1,48%	7.970,26	-7.970,26
2027	375.931,19		1,53%	8.117,58	-8.117,58
2028	381.570,15		1,57%	8.202,36	-8.202,36
2029	387.293,71		1,62%	8.330,71	-8.330,71
2030	393.103,11		1,67%	8.448,70	-8.448,70
2031	398.999,66		1,73%	8.606,09	-8.606,09
2032	404.984,65		1,78%	8.701,63	-8.701,63
2033	411.059,42		1,84%	8.834,83	-8.834,83
2034	417.225,31		1,91%	9.002,19	-9.002,19
2035	423.483,69		1,97%	9.107,64	-9.107,64
2036	429.835,95		2,04%	9.245,47	-9.245,47



ON6956970

## CLASE 8.ª

2037	436.283,49		2,12%	9.412,03	-9.412,03
2038	442.827,74		2,19%	9.516,68	-9.516,68
2039	449.470,16		2,28%	9.690,80	-9.690,80
2040	456.212,21		2,36%	9.802,12	-9.802,12
2041	463.055,39		2,46%	9.976,34	-9.976,34
2042	470.001,22		2,56%	10.126,48	-10.126,48
2043	477.051,24		2,66%	10.252,69	-10.252,69
2044	484.207,01		2,78%	10.430,19	-10.430,19
2045	491.470,12		2,90%	10.577,94	-10.577,94
2046	498.842,17		3,03%	10.731,61	-10.731,61
2047	506.324,80		3,17%	10.887,27	-10.887,27
2048	513.919,67		3,33%	11.074,24	-11.074,24
2049	521.628,47		3,49%	11.219,84	-11.219,84
2050	529.452,89		3,67%	11.386,75	-11.386,75
2051	537.394,69		3,87%	11.566,61	-11.566,61
2052	545.455,61		4,09%	11.751,07	-11.751,07
2053	553.637,44		4,32%	11.904,24	-11.904,24
2054	561.942,00		4,59%	12.101,85	-12.101,85
2055	570.371,13		4,88%	12.275,89	-12.275,89
2056	578.926,70		5,21%	12.466,44	-12.466,44
2057	587.610,60		5,58%	12.656,15	-12.656,15
2058	596.424,76		5,99%	12.827,98	-12.827,98
2059	605.371,13		6,47%	13.025,96	-13.025,96
2060	614.451,70		7,02%	13.218,84	-13.218,84
2061	623.668,47		7,67%	13.428,93	-13.428,93
2062	633.023,50		8,43%	13.627,50	-13.627,50
2063	642.518,85		9,34%	13.825,75	-13.825,75
2064	652.156,64		10,46%	14.037,49	-14.037,49
2065	661.938,99		11,86%	14.251,46	-14.251,46
2066	671.868,07		13,66%	14.467,67	-14.467,67
2067	681.946,09		16,05%	14.676,92	-14.676,92
2068	692.175,28		19,41%	14.900,68	-14.900,68
2069	702.557,91		24,44%	15.120,39	-15.120,39
2070	713.096,28		32,84%	15.351,71	-15.351,71
2071	723.792,73		49,63%	15.581,48	-15.581,48
2072	734.649,62		100,00%	15.478,51	-15.478,51

