



**CENTRO DE EMPRESAS PABELLÓN DE ITALIA,  
COMUNIDAD DE BIENES**

**Informe de Auditor Independiente,  
liquidación de Cuentas ejercicio cerrado el 31  
de diciembre de 2021**

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los Comuneros de CENTRO DE EMPRESAS PABELLÓN DE ITALIA, COMUNIDAD DE BIENES:

### **Informe sobre la liquidación de cuentas**

---

#### **Opinión**

Hemos auditado la liquidación de cuentas adjuntas de Centro de Empresas Pabellón de Italia, Comunidad de Bienes, que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, 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 terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, la liquidación de cuentas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Centro de Empresas Pabellón de Italia, Comunidad de Bienes a 31 de diciembre de 2021, 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 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 las Normas Internacionales de Auditoría (NIA-ES). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de la liquidación de cuentas 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 la liquidación de cuentas según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas.

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

---

#### **Párrafo sobre otras cuestiones**

Debido a que la normativa reguladora que resulta de aplicación a la entidad Centro de Empresas Pabellón de Italia, Comunidad de Bienes no establece la obligación de presentar estados financieros conforme a un marco normativo de información financiera expresamente establecido, este trabajo no tiene naturaleza de auditoría de cuentas regulado en la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas y por lo tanto, no está incluido en su ámbito de aplicación y su normativa de desarrollo. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de la liquidación de cuentas adjunta de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA-ES).

---

### **Responsabilidad de la Comisión de Seguimiento en relación con la liquidación de cuentas**

La Comisión de Seguimiento es la responsable de la preparación de la liquidación de cuentas adjunta, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la entidad Centro de Empresas Pabellón de Italia, Comunidad de Bienes, de conformidad con el marco normativo de información financiera que se ha considerado adecuado a la entidad, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de una liquidación de cuentas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

---

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que la liquidación de cuentas en su conjunto está 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 las Normas Internacionales de Auditoría (NIA-ES) 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 la liquidación de cuentas.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA-ES), 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 la liquidación de cuentas, 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 la Comisión de Seguimiento.



- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por la Comisión de Seguimiento, 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 la liquidación de cuentas 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 la liquidación de cuentas, incluida la información revelada, y si la liquidación de cuentas representa las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con la Comisión de Seguimiento 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.

**AUREN AUDITORES SP, S.L.P.**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Félix Daniel Muñoz Ruiz". The signature is stylized with a large, sweeping initial "F" and "R".

**Félix Daniel Muñoz Ruiz**

**1 de abril de 2022**



**CENTRO DE EMPRESAS PABELLÓN DE ITALIA,  
COMUNIDAD DE BIENES**

**LIQUIDACIÓN DE LAS CUENTAS DEL EJERCICIO 2021  
(Expresada en euros)**

**Sevilla, 31 de marzo de 2022.**

**Centro de Empresas Pabellón de Italia, C.B.**  
**Balance al cierre del ejercicio 2021.**



| ACTIVO   | Notas de la memoria | 2021                | 2020                |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>  |                     | <b>4.062.309,04</b> | <b>4.226.661,24</b> |
| <b>I. Inmovilizado intangible</b>                                      |                     | <b>926.816,11</b>   | <b>1.009.199,71</b> |
| 2. Concesiones   | 4.1, 6              | 926.816,11          | 1.009.199,71        |
| <b>II. Inmovilizado material</b>                                       |                     | <b>2.474.754,65</b> | <b>2.696.998,49</b> |
| 1. Terrenos y construcciones   | 4.2, 5              | 2.447.274,12        | 2.664.720,84        |
| 2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material                 | 4.2, 5              | 27.480,53           | 32.277,65           |
| <b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b> |                     |                     |                     |
| 2. Créditos a largo plazo a empresas asociadas                         |                     | <b>115.524,66</b>   | <b>141.106,88</b>   |
| <b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b>                        |                     |                     |                     |
| 5. Otros activos financieros   | 4.3, 7, 8.1, 8,2    | 115.524,66          | 141.106,88          |
| <b>V.II Deudores comerciales no corrientes</b>                         |                     | <b>545.213,62</b>   | <b>379.356,16</b>   |
| 1. Clientes a l/p  | 7, 8.1, 8.3         | 545.213,62          | 379.356,16          |
| <b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>   |                     | <b>2.100.264,50</b> | <b>1.849.861,09</b> |
| <b>IV. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>               |                     | <b>117.088,93</b>   | <b>30.225,26</b>    |
| 1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios                     | 8.4                 | 117.088,93          | 29.452,49           |
| 6. Otros créditos con las Administraciones Públicas                    | 15                  | 0,00                | 772,77              |
| <b>VI. Inversiones financieras a corto plazo</b>                       |                     | <b>147.623,41</b>   | <b>113.216,41</b>   |
| 5. Otros activos financieros   | 4.3, 7, 8.2,10      | 147.623,41          | 113.216,41          |
| <b>VIII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>            |                     | <b>1.835.552,16</b> | <b>1.706.419,42</b> |
| 1. Tesorería   | 8.5                 | 1.835.552,16        | 1.706.419,42        |
| <b>TOTAL ACTIVO(A+B)</b>   |                     | <b>6.162.573,54</b> | <b>6.076.522,33</b> |

| PATRIMONIO NETO Y PASIVO                                  | Notas de la memoria | 2021                  | 2020                  |
|---|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A) PATRIMONIO NETO</b>                                 |                     | <b>5.732.748,43</b>   | <b>5.730.960,05</b>   |
| <b>A-1) Fondos propios</b>                                |                     | <b>5.732.748,43</b>   | <b>5.730.960,05</b>   |
| <b>I. Capital</b>   |                     | <b>9.736.156,73</b>   | <b>9.736.156,73</b>   |
| 1. Capital escriturado                                    | 9                   | 9.736.156,73          | 9.736.156,73          |
| <b>III. Reservas</b>                                      |                     | <b>2.107,05</b>       | <b>2.107,05</b>       |
| 2. Otras reservas   | 9                   | 2.107,05              | 2.107,05              |
| <b>V. Resultados de ejercicios anteriores</b>             |                     | <b>(4.007.303,73)</b> | <b>(3.995.465,90)</b> |
| 2. Resultado negativo de ejercicios anteriores            |                     | (4.007.303,73)        | (3.995.465,90)        |
| <b>VII. Resultado del ejercicio</b>                       | 3                   | <b>1.788,38</b>       | <b>(11.837,83)</b>    |
| <b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>                             |                     | <b>113.144,24</b>     | <b>138.968,46</b>     |
| <b>II. Deudas a largo plazo</b>                           |                     | <b>113.144,24</b>     | <b>138.968,46</b>     |
| 5. Otros pasivos financieros                              | 4.3, 7,8,1, 8.2     | 113.144,24            | 138.968,46            |
| <b>C) PASIVO CORRIENTE</b>                                |                     | <b>316.680,87</b>     | <b>206.593,82</b>     |
| <b>II. Provisiones a corto plazo</b>                      | 12                  | <b>15.478,39</b>      | <b>15.478,39</b>      |
| <b>III. Deudas a corto plazo</b>                          |                     | <b>114.765,89</b>     | <b>86.453,51</b>      |
| 5. Otros pasivos financieros                              | 4.3, 7, 8.2         | 114.765,89            | 86.453,51             |
| <b>VI. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b> | 8.6                 | <b>186.436,59</b>     | <b>104.661,92</b>     |
| 3. Acreedores varios                                      |                     | 149.635,74            | 79.331,36             |
| 6. Otras deudas con las Administraciones Públicas         |                     | 36.800,85             | 24.692,31             |
| 7. Anticipos de clientes                                  |                     | 0,00                  | 638,25                |
| <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO(A+B+C)</b>              |                     | <b>6.162.573,54</b>   | <b>6.076.522,33</b>   |



**Centro de Empresas Pabellón de Italia, C.B.**  
**Cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al**  
**ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.**

|   | Notas de la memoria | (Debe) Haber 2021   | (Debe) Haber 2020   |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>   |                     |                     |                     |
| <b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>  |                     | <b>1.249.144,55</b> | <b>1.268.060,45</b> |
| c) Prestaciones de servicios  | 11, 15              | 1.249.144,55        | 1.268.060,45        |
| <b>7. Otros gastos de explotación</b>   |                     | <b>(942.587,25)</b> | <b>(977.174,03)</b> |
| a) Servicios exteriores   | 11                  | (722.890,22)        | (745.493,38)        |
| b) Tributos   | 11, 12              | (171.579,10)        | (180.113,83)        |
| c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales                     | 8,3, 8.4, 11        | (48.117,93)         | (51.566,82)         |
| <b>8. Amortización del inmovilizado</b>   | 11                  | <b>(304.627,44)</b> | <b>(304.178,84)</b> |
| <b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b><br>( 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13 ) |                     | <b>1.929,86</b>     | <b>(13.292,42)</b>  |
| <b>14. Ingresos financieros</b>   |                     | <b>0,00</b>         | <b>2.883,00</b>     |
| b) De valores negociables y otros instrumentos financieros  | 11                  | 0,00                | 2.883,00            |
| b2) En terceros   | 11                  | 0,00                | 2.883,00            |
| <b>15. Gastos financieros</b>   |                     | <b>(141,48)</b>     | <b>(1.428,41)</b>   |
| b) Por deudas con terceros  | 11, 12              | (141,48)            | (1.428,41)          |
| <b>A.2) RESULTADO FINANCIERO</b><br>( 14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19 )                               |                     | <b>(141,48)</b>     | <b>1.454,59</b>     |
| <b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b><br>( A.1 + A.2 )   |                     | <b>1.788,38</b>     | <b>(11.837,83)</b>  |
| <b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b><br>( A.3 + 20 )         |                     | <b>1.788,38</b>     | <b>(11.837,83)</b>  |
| <b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO</b><br>( A.4 + 21 )   | 3                   | <b>1.788,38</b>     | <b>(11.837,83)</b>  |





**Centro de Empresas Pabellón de Italia, C.B.**  
**Estado de cambios en el patrimonio neto**  
**correspondiente al ejercicio terminado el 31 de**  
**diciembre de 2021.**

**A) Estado de Ingresos y Gastos reconocidos**

|   | Notas de la memoria | 2021     | 2020        |
|---|---------------------|----------|-------------|
| <b>A) Resultado de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias</b>                                    | 3                   | 1.788,38 | (11.837,83) |
| <b>B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>                       |                     |          |             |
| <b>Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)</b> |                     | 0,00     | 0,00        |
| <b>C) Transferencias a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias</b>                                |                     |          |             |
| <b>Total transferencias a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias (VI+VII+VIII+IX)</b>            |                     | 0,00     | 0,00        |
| <b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>                                       | 3                   | 1.788,38 | (11.837,83) |

**B) Estado total de cambios en el Patrimonio Neto**

|  | CAPITAL ESCRITURADO | RESERVAS | RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES | RESULTADO DEL EJERCICIO | TOTAL        |
|--|---------------------|----------|----------------------------------|-------------------------|--------------|
| <b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019</b>                            | 9.736.156,73        | 2.107,05 | (3.962.815,58)                   | (32.650,32)             | 5.742.797,88 |
| I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2019 y anteriores | 0,00                | 0,00     | 0,00                             | 0,00                    | 0,00         |
| II. Ajustes por errores del ejercicio 2019 y anteriores              | 0,00                | 0,00     | 0,00                             | 0,00                    | 0,00         |
| <b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2020</b>                  | 9.736.156,73        | 2.107,05 | (3.962.815,58)                   | (32.650,32)             | 5.742.797,88 |
| I. Total ingresos y gastos reconocidos                               | 0,00                | 0,00     | 0,00                             | (11.837,83)             | (32.650,32)  |
| II. Operaciones con socios o propietarios                            | 0,00                | 0,00     | 0,00                             | 0,00                    | 0,00         |
| 4. (-) Distribución de dividendos                                    | 0,00                | 0,00     | 0,00                             | 0,00                    | 0,00         |
| III. Otras variaciones del patrimonio neto                           | 0,00                | 0,00     | (32.650,32)                      | 32.650,32               | 0,00         |
| <b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2020</b>                            | 9.736.156,73        | 2.107,05 | (3.995.465,90)                   | (11.837,83)             | 5.730.960,05 |
| I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2020              | 0,00                | 0,00     | 0,00                             | 0,00                    | 0,00         |
| II. Ajustes por errores del ejercicio 2020                           | 0,00                | 0,00     | 0,00                             | 0,00                    | 0,00         |
| <b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021</b>                  | 9.736.156,73        | 2.107,05 | (3.995.465,90)                   | (11.837,83)             | 5.730.960,05 |
| I. Total ingresos y gastos reconocidos                               | 0,00                | 0,00     | 0,00                             | 1.788,38                | 1.788,38     |
| II. Operaciones con socios o propietarios                            | 0,00                | 0,00     | 0,00                             | 0,00                    | 0,00         |
| 4. (-) Distribución de dividendos                                    | 0,00                | 0,00     | 0,00                             | 0,00                    | 0,00         |
| III. Otras variaciones del patrimonio neto                           | 0,00                | 0,00     | (11.837,83)                      | 11.837,83               | 0,00         |
| <b>E) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021</b>                             | 9.736.156,73        | 2.107,05 | (4.007.303,73)                   | 1.788,38                | 5.732.748,43 |



**Centro de Empresas Pabellón de Italia, C.B.**  
**Estado de flujos de efectivo del ejercicio 2021.**

|  | Notas de la memoria | Ejercicio 2021     | Ejercicio 2020     |
|--|---------------------|--------------------|--------------------|
| <b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>                       |                     |                    |                    |
| <b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>                                 | 3, 10, 11           | <b>1.788,38</b>    | <b>(11.837,83)</b> |
| <b>2. Ajustes del resultado</b>  |                     | <b>187.029,39</b>  | <b>223.079,22</b>  |
| c) Amortización del inmovilizado (+)   | 11                  | 304.627,44         | 304.178,84         |
| d) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)                                      | 11                  | 48.117,93          | 51.566,82          |
| e) Variación de provisiones (+/-)  | 12, 14              | 0,00               | 1.382,32           |
| g) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)                       |                     | 0,00               | 0,00               |
| i) Ingresos financieros (-)  | 11                  | 0,00               | (2.883,00)         |
| j) Gastos financieros (+)  | 11, 12, 14          | 141,48             | 1.428,41           |
| l) Otros ingresos y gastos (-/+)   | 7                   | (165.857,46)       | (132.594,17)       |
| <b>3. Cambios en el capital corriente</b>  |                     | <b>(53.206,93)</b> | <b>(51.238,77)</b> |
| b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)   |                     | (134.981,60)       | (52.714,35)        |
| c) Otros activos corrientes (+/-)  |                     | 0,00               | 447,87             |
| d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)  |                     | 81.774,67          | 1.027,71           |
| <b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>                 |                     | <b>(141,48)</b>    | <b>1.454,59</b>    |
| d) Pagos de intereses (-)  | 11                  | (141,48)           | (1.428,41)         |
| f) Cobros de intereses (+)   | 11                  | 0,00               | 2.883,00           |
| <b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)</b>    |                     | <b>135.469,36</b>  | <b>161.457,21</b>  |
| <b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>                         |                     |                    |                    |
| <b>6. Pagos por inversiones (-)</b>  |                     | <b>0,00</b>        | <b>(6.924,94)</b>  |
| c) Inmovilizado material   | 5                   | 0,00               | (6.924,94)         |
| <b>7. Cobros por desinversiones (+)</b>  |                     | <b>(8.824,78)</b>  | <b>13.288,42</b>   |
| e) Otros activos financieros   |                     | (8.824,78)         | 13.288,42          |
| <b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)</b>                   |                     | <b>(8.824,78)</b>  | <b>6.363,48</b>    |
| <b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>                      |                     |                    |                    |
| <b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>                              |                     | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>        |
| <b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>                      |                     | <b>2.488,16</b>    | <b>(16.840,36)</b> |
| a) Emisión   |                     |                    |                    |
| 5. Otras deudas (+)  |                     | (25.824,22)        | 0,00               |
| b) Devolución y amortización de:   |                     |                    |                    |
| 5. Otras deudas (-)  |                     | 28.312,38          | (16.840,36)        |
| <b>11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b> |                     | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>        |
| <b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)</b>      |                     | <b>2.488,16</b>    | <b>(16.840,36)</b> |
| <b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>                           |                     |                    |                    |
| <b>E) AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)</b> |                     |                    |                    |
|  |                     | <b>129.132,74</b>  | <b>150.980,33</b>  |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio                                    | 8.5                 | 1.706.419,42       | 1.555.439,09       |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio                                       | 8.5                 | 1.835.552,16       | 1.706.419,42       |



## Memoria del ejercicio 2021.



### **Nota 1. Actividad del “Centro de Empresas Pabellón de Italia, Comunidad de Bienes”.**

El Centro de Empresas Pabellón de Italia es una comunidad de bienes que fue constituida el 30 de noviembre de 1998, ante el Notario de Sevilla D. Pedro Antonio Romero Candau, por la Empresa Pública del Suelo de Andalucía, que desde el 9 de Octubre de 2013 pasó a denominarse Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (en adelante AVRA) y el entonces denominado Instituto de Fomento de Andalucía, que a partir del 1 de enero de 2005 pasó a denominarse Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía (en adelante IDEA).

La Comunidad de Bienes se constituyó con el objeto de convertir el edificio, que durante la Exposición Universal de Sevilla de 1992 albergó el Pabellón de Italia, en un Centro de Empresas de Tecnologías Avanzadas, posibilitando así la integración del mismo en el Proyecto Cartuja 93 mediante su explotación, como edificio de arrendamientos de oficinas, siendo ésta desde entonces su única actividad.

El domicilio fiscal de la Comunidad de Bienes está en Sevilla, Centro de Empresas Pabellón de Italia, c/ Isaac Newton, núm. 4, Isla de la Cartuja.

De acuerdo con lo pactado en la escritura de constitución de la Comunidad de Bienes, AVRA aportó a la misma el uso del Pabellón de Italia hasta el 31 de marzo de 2033, valorándose dicha cesión en 2.698.063,54 euros, e IDEA se obligó a una aportación inicial a la Comunidad de Bienes de 2.704.554,47 euros para sufragar, parcialmente, las obras de acondicionamiento del citado Pabellón

La escritura de constitución de la Comunidad de Bienes establecía que su actividad se extendería hasta el 31 de marzo de 2033, y que a los efectos pertinentes se procedería a la llevanza de una contabilidad, que expresara los ingresos y gastos que se pudieran producir y referida a ejercicios anuales coincidentes con años naturales, todo ello, de acuerdo con el Plan General de Contabilidad y la normativa fiscal correspondiente, apoderándose a la entonces denominada Cartuja 93, S.A., que a partir del 22 de junio de 2016 pasó a denominarse “Parque Científico y Tecnológico Cartuja, S.A.” (en adelante PCT Cartuja), para que se encargase de la gestión y explotación de la Comunidad de Bienes hasta el 31 de marzo de 2033.

La moneda funcional de la Comunidad de Bienes es el euro.





## **Nota 2. Bases de presentación de la Liquidación de cuentas.**

De acuerdo con los criterios señalados por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en el BOICAC nº 37 de marzo de 1999, (consulta número 3) la Comunidad de bienes no ha de formular cuentas anuales a efectos mercantiles, pues los elementos patrimoniales de estas, así como las operaciones llevadas a cabo por la Comunidad deben ser integradas en las cuentas anuales de las sociedades comuneras por el importe proporcional a su participación en la Comunidad de Bienes, al respecto la Norma "23ª Negocios conjuntos" de registro y valoración del "Plan General de Contabilidad de las Sociedades Mercantiles del Sector Público Andaluz, de las Agencias Empresariales y de las entidades asimiladas", en adelante el PGC, aprobado mediante Resolución de 2 de octubre de 2009, de la Intervención General de la Junta de Andalucía (BOJA núm. 6 de 12 de enero de 2010), y modificado por Resolución de 12 de enero de 2018 (B.O.J.A. núm. 18 de 25 de enero de 2018) determina el tratamiento contable que corresponde a los partícipes. También se han tenido en cuenta las modificaciones introducidas por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.

Bajo este marco normativo, se elabora la liquidación anual de cuentas adaptada al referido PGC, entendiendo que la información así suministrada a los comuneros puede facilitar la consolidación que, en su caso, efectúen.

### **2.1. Imagen fiel.**

La Liquidación de cuentas del presente ejercicio ha sido elaborada a partir de los registros contables de la Entidad y de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aplicado, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Entidad.

El Estado de Flujos de Efectivo se ha preparado de acuerdo con las normas y criterios establecidos en el PGC y reflejan la evolución y situación de los recursos líquidos de la Entidad.

Para mostrar la imagen fiel, no ha habido razones excepcionales que justifiquen la falta de aplicación de algún principio contable obligatorio.

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

No existen cambios, de carácter significativo, en las estimaciones contables, que afecten al ejercicio actual.

La presente liquidación de cuentas del ejercicio se elabora manteniendo la aplicación del criterio de empresa en funcionamiento.

### **2.3. Efectos de la primera aplicación de la modificación del PGC 2021.**

En el ejercicio 2021 entraban en vigor nuevas normas contables, en virtud del referido Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, las cuales han sido tenidas en cuenta en la elaboración de la presente Liquidación de cuentas, aunque no han supuesto cambios en las políticas contables aplicadas por la Comunidad de Bienes, más allá de los cambios en materia de clasificación de instrumentos financieros que se informan "Nota 8. Instrumentos financieros" de esta memoria.

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

La comparación entre los ejercicios 2021 y 2020 debe efectuarse considerando la circunstancia expuesta en la anterior nota "2.3. Efectos de la primera aplicación de la modificación del PGC 2021".



### Nota 3. Aplicación de resultados.

El resultado de la liquidación de las cuentas del presente ejercicio, tomando los ingresos y una vez deducidos los gastos, es el que se indican en el cuadro siguiente, y que de acuerdo a lo previsto en la estipulación SEXTA de la escritura de constitución se distribuirá al 50% entre AVRA e IDEA.

La Comisión de Seguimiento propondrá a AVRA y a IDEA la distribución de este resultado del ejercicio según se detalla a continuación:

| Base de reparto  | Importe         |
|--|-----------------|
| Saldo de la cuenta de Pérdidas y Ganancias (beneficio) | 1.788,38        |
| <b>Total Base de reparto</b>                           | <b>1.788,38</b> |

| Aplicación   | Importe         |
|--|-----------------|
| A compensar resultados negativos de ejercicios anteriores (50% AVRA)       | 894,19          |
| A compensar resultados negativos de ejercicios anteriores (50% LA AGENCIA) | 894,19          |
| A reservas   | 0,00            |
| <b>Total distribución</b>  | <b>1.788,38</b> |

El cuadro siguiente recoge los históricos de resultados obtenidos por la Comunidad de Bienes con origen en el comienzo de su actividad:

| Ejercicio    | Resultados obtenidos           |                                       |                      |                     | Distribución de resultados |                      |                   |                        |             |
|--------------|--------------------------------|---------------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------------|----------------------|-------------------|------------------------|-------------|
|              | Cuenta de pérdidas y ganancias | Ingresos imputados al Patrimonio Neto | Ajustes al resultado | Total ejercicio     | Total acumulada            | Reparto a comuneros: |                   | A Reservas voluntarias | A Remanente |
|              |                                |                                       |                      |                     |                            | 50% a AVRA           | 50% a LA AGENCIA  |                        |             |
| 1999         | (82.573,67)                    | 0,00                                  |                      | (82.573,67)         | (82.573,67)                | (41.286,84)          | (41.286,84)       | 0,00                   | 0,00        |
| 2000         | (50.231,20)                    | 0,00                                  | (624,84)             | (50.856,04)         | (133.429,71)               | (25.428,02)          | (25.428,02)       | 0,00                   | 0,00        |
| 2001         | 632.725,58                     | 0,00                                  | (1.249,68)           | 631.475,90          | 498.046,19                 | 315.737,95           | 315.737,95        | 0,00                   | 0,00        |
| 2002         | 575.293,45                     | 0,00                                  | (1.094,70)           | 574.198,75          | 1.072.244,94               | 287.099,38           | 287.099,38        | 0,00                   | 0,00        |
| 2003         | 625.254,91                     | 0,00                                  | (629,76)             | 624.625,15          | 1.696.870,09               | 230.510,97           | 230.510,97        | 163.603,21             | 0,00        |
| 2004         | 509.786,95                     | 0,00                                  | (629,76)             | 509.157,19          | 2.206.027,28               | 211.190,98           | 211.190,98        | 86.775,23              | 0,00        |
| 2005         | 405.580,81                     | 0,00                                  | (1.724,04)           | 403.856,77          | 2.609.884,05               | 201.928,38           | 201.928,38        | 0,01                   | 0,00        |
| 2006         | 520.906,29                     | 0,00                                  | (1.724,04)           | 519.182,25          | 3.129.066,30               | 259.591,12           | 259.591,12        | 0,01                   | 0,00        |
| 2007         | 540.551,91                     | 0,00                                  | (1.724,04)           | 538.827,87          | 3.667.894,17               | 269.413,93           | 269.413,93        | 0,01                   | 0,00        |
| 2008         | 418.999,65                     | 2.107,07                              | 1.240,71             | 420.240,36          | 4.088.134,53               | 335.309,41           | 335.309,41        | (248.271,39)           | 0,00        |
| 2009         | 364.333,98                     | 0,00                                  | (1.249,68)           | 363.084,30          | 4.451.218,83               | 181.542,15           | 181.542,15        | 0,00                   | 0,00        |
| 2010         | 427.010,91                     | 0,00                                  | (1.249,68)           | 425.761,23          | 4.876.980,06               | 212.880,62           | 212.880,62        | 0,00                   | 0,00        |
| 2011         | 307.757,27                     | 0,00                                  | (1.249,68)           | 306.507,59          | 5.183.487,65               | 153.253,80           | 153.253,80        | 0,00                   | 0,00        |
| 2012         | (1.749.689,18)                 | 0,00                                  | (1.249,68)           | (1.750.938,86)      | 3.432.548,79               | (875.469,43)         | (875.469,43)      | 0,00                   | 0,00        |
| 2013         | (512.546,56)                   | 0,00                                  | (1.249,68)           | (513.796,24)        | 2.918.752,55               | (256.898,12)         | (256.898,12)      | 0,00                   | 0,00        |
| 2014         | (563.711,39)                   | 0,00                                  | (1.249,68)           | (564.961,07)        | 2.353.791,48               | (282.480,53)         | (282.480,53)      | 0,00                   | 0,00        |
| 2015         | (400.007,23)                   | 0,00                                  | 0,00                 | (400.007,23)        | 1.953.784,25               | (200.003,61)         | (200.003,61)      | (0,01)                 | 0,00        |
| 2016         | (291.352,79)                   | 0,00                                  | 0,00                 | (291.352,79)        | 1.662.431,46               | (145.676,39)         | (145.676,39)      | (0,01)                 | 0,00        |
| 2017         | (291.181,18)                   | 0,00                                  | 0,00                 | (291.181,18)        | 1.371.250,28               | (145.590,59)         | (145.590,59)      | 0,00                   | 0,00        |
| 2018         | (138.669,04)                   | 0,00                                  | 0,00                 | (138.669,04)        | 1.232.581,24               | (69.334,52)          | (69.334,52)       | 0,00                   | 0,00        |
| 2019         | (32.650,32)                    | 0,00                                  | 0,00                 | (32.650,32)         | 1.199.930,92               | (16.325,16)          | (16.325,16)       | 0,00                   | 0,00        |
| 2020         | (11.837,83)                    | 0,00                                  | 0,00                 | (11.837,83)         | 1.188.093,09               | (5.918,91)           | (5.918,91)        | (0,01)                 | 0,00        |
| 2021         | 1.788,38                       | 0,00                                  | 0,00                 | 1.788,38            | 1.189.881,47               | 894,19               | 894,19            | 0,00                   | 0,00        |
| <b>TOTAL</b> | <b>1.205.539,70</b>            | <b>2.107,07</b>                       | <b>(15.658,23)</b>   | <b>1.189.881,47</b> | <b>1.189.881,47</b>        | <b>594.940,75</b>    | <b>594.940,75</b> | <b>2.107,05</b>        | <b>0,00</b> |





## Nota 4. Normas de registro y valoración.

### 4.1. Inmovilizado Intangible.

Los bienes comprendidos en el inmovilizado intangible se valoran inicialmente por su precio de adquisición, y posteriormente por su precio de adquisición menos la amortización acumulada, y en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

La amortización de los elementos del inmovilizado intangible se establece de forma lineal, en función de su vida útil estimada, según queda recogido en el siguiente cuadro:

|                             | Años de amortización (vida útil) | Nº de cuotas a amortizar | % de amortización anual | Método de amortización |
|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------|
| Concesiones administrativas | 32,75                            | 393                      | 3,05%                   | Lineal                 |
| Aplicaciones Informáticas   | 5                                | 60                       | 20%                     | Lineal                 |

### 4.2. Inmovilizado Material.

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran inicialmente por su precio de adquisición, y posteriormente por su precio de adquisición menos la amortización acumulada, y en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas. Forman parte del precio de adquisición todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta la puesta en funcionamiento del bien. Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes son incorporados como mayor valor del bien si suponen un aumento de su capacidad productividad o alargan su vida útil. Los gastos de reparación y conservación son cargados a resultado del ejercicio.

La amortización de los elementos del inmovilizado intangible se establece de forma lineal, en función de su vida útil estimada, según queda recogido en el siguiente cuadro:

|                                 | Años de amortización (vida útil) | Nº de cuotas a amortizar | % de amortización anual | Método de amortización |
|---------------------------------|----------------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------|
| Construcciones                  | 32,75                            | 393                      | 3,05%                   | Lineal                 |
| Instalaciones Técnicas          | 10                               | 120                      | 10%                     | Lineal                 |
| Otras instalaciones             | 10                               | 120                      | 10%                     | Lineal                 |
| Mobiliario                      | 10                               | 120                      | 10%                     | Lineal                 |
| Equipos Procesos de Información | 4                                | 48                       | 25%                     | Lineal                 |
| Otro inmovilizado material      | 10                               | 120                      | 10%                     | Lineal                 |

Los elementos recogidos en el apartado de construcciones se amortizan en 32 años y 9 meses, de 01/07/2000 a 31/03/2033. Las inversiones acometidas posteriormente por dicha Comunidad se amortizan por el periodo que media desde su ejecución hasta el 31 de marzo de 2033, para respetar el mismo criterio temporal.

### 4.3. Arrendamientos.

Los contratos de arrendamientos se califican a efectos contables como operativos porque no se transfieren a los arrendatarios los riesgos y ventajas derivados de la propiedad de los inmuebles. Los ingresos que se generan se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias en función a su devengo.





#### 4.4. Instrumentos financieros.

La Entidad 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. La presente norma resulta de aplicación a los siguientes.

a) Activos financieros:

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

b) Pasivos financieros:

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

c) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas.

##### 4.4.1. Inversiones financieras a largo plazo

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





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

Los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, ni se valoran al coste, la empresa puede realizar la elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable directamente en el patrimonio neto. En todo caso, la empresa puede, en el momento del reconocimiento inicial, designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría.

**Activos financieros a coste:** Dentro de esta categoría se incluyen, entre otras, las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, así como las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede obtenerse una estimación fiable del mismo. Se incluirán también en esta categoría los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente y cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

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

**Reclasificación de activos financieros:** Cuando la empresa cambie la forma en que gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo, reclasificará todos los activos afectados de acuerdo con los criterios establecidos en los apartados anteriores de esta norma. La reclasificación de categoría no es un supuesto de baja de balance sino un cambio en el criterio de valoración. Se pueden dar las siguientes reclasificaciones:

Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y al contrario.

Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y, al contrario.

Reclasificación de los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y, al contrario.

**Reclasificación de las inversiones en instrumentos de patrimonio valoradas a coste a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias y al contrario.**

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

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



en el momento de la adquisición.

Asimismo, si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realiza atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

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

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

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

#### **4.4.2.Efectivo y otros medios líquidos equivalentes**

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

#### **4.4.3.Pasivos financieros**

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

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

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

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

- Son pasivos que se mantienen para negociar;
- Son pasivos, que, desde el momento del reconocimiento inicial, y de forma irrevocable, han sido designados por la entidad para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, siempre que dicha designación cumpla con el objetivo fijado en la normativa contable.
- Opcionalmente y de forma irrevocable, se pueden incluir en su integridad en esta categoría los pasivos financieros híbridos sujetos a los requisitos establecidos en el PGC.





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

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

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

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

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

Valor razonable: El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.

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

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

#### **4.5. 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.

Únicamente se 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.

#### **4.6. Transacciones entre partes vinculadas.**

Las operaciones con partes vinculadas se realizan en condiciones normales de mercado

## Nota 5. Inmovilizado material



El movimiento de las partidas incluidas en este epígrafe del balance, y de sus respectivas amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro ha sido el siguiente:

|  | Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material |                        |                     |             |                                      |                            | Inmovilizado en curso y anticipos | Total          |
|--|---|------------------------|---------------------|-------------|--------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|----------------|
|  | Construcciones                                      | Instalaciones técnicas | Otras instalaciones | Mobiliario  | Equipos para procesos de información | Otro inmovilizado material |                                   |                |
| A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2020                               | 6.936.104,05  | 470.461,78             | 587.462,64          | 48.098,70   | 14.776,65                            | 17.882,03                  | 7.241,11                          | 8.082.026,96   |
| (+) Resto de entradas  | 11.987,05   |                        |                     | 0,00        | 2.179,00                             | 0,00                       |                                   | 14.166,05      |
| (-) Salidas, bajas o reducciones                                     |   | 0,00                   | 0,00                | 0,00        | 0,00                                 | 0,00                       | (7.241,11)                        | (7.241,11)     |
| B) SALDO FINAL BRUTO DEL EJERCICIO 2020                              | 6.948.091,10  | 470.461,78             | 587.462,64          | 48.098,70   | 16.955,65                            | 17.882,03                  | 0,00                              | 8.088.951,90   |
| C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2021                               | 6.948.091,10  | 470.461,78             | 587.462,64          | 48.098,70   | 16.955,65                            | 17.882,03                  | 0,00                              | 8.088.951,90   |
| (+) Resto de entradas  | 0,00  |                        |                     | 0,00        | 0,00                                 | 0,00                       |                                   | 0,00           |
| (-) Salidas, bajas o reducciones                                     |   | 0,00                   | 0,00                | 0,00        | 0,00                                 | 0,00                       | 0,00                              | 0,00           |
| D) SALDO FINAL BRUTO DEL EJERCICIO 2021                              | 6.948.091,10  | 470.461,78             | 587.462,64          | 48.098,70   | 16.955,65                            | 17.882,03                  | 0,00                              | 8.088.951,90   |
| E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2020              | (4.066.154,06)                                      | (436.824,41)           | (586.422,32)        | (48.098,70) | (14.776,65)                          | (17.882,03)                | 0,00                              | (5.170.158,17) |
| (+) Dotación a la amortización del ejercicio                         | (217.216,20)  | (4.153,68)             | (152,96)            | 0,00        | (272,40)                             | 0,00                       | 0,00                              | (221.795,24)   |
| (+) Aumentos por adquisiciones o traspasos                           | 0,00  | 0,00                   | 0,00                | 0,00        | 0,00                                 | 0,00                       | 0,00                              | 0,00           |
| (-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos        |   | 0,00                   | 0,00                | 0,00        | 0,00                                 | 0,00                       | 0,00                              | 0,00           |
| F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2020                | (4.283.370,26)                                      | (440.978,09)           | (586.575,28)        | (48.098,70) | (15.049,05)                          | (17.882,03)                | 0,00                              | (5.391.953,41) |
| G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2021              | (4.283.370,26)                                      | (440.978,09)           | (586.575,28)        | (48.098,70) | (15.049,05)                          | (17.882,03)                | 0,00                              | (5.391.953,41) |
| (+) Dotación a la amortización del ejercicio                         | (217.446,72)  | (4.153,68)             | (98,64)             | 0,00        | (544,80)                             | 0,00                       | 0,00                              | (222.243,84)   |
| (+) Aumentos por adquisiciones o traspasos                           | 0,00  | 0,00                   | 0,00                | 0,00        | 0,00                                 | 0,00                       | 0,00                              | 0,00           |
| (-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos        |   | 0,00                   | 0,00                | 0,00        | 0,00                                 | 0,00                       | 0,00                              | 0,00           |
| H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2021                | (4.500.816,98)                                      | (445.131,77)           | (586.673,92)        | (48.098,70) | (15.593,85)                          | (17.882,03)                | 0,00                              | (5.614.197,25) |
| I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2020 | 0,00  | 0,00                   | 0,00                | 0,00        | 0,00                                 | 0,00                       | 0,00                              | 0,00           |
| J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2020   | 0,00  | 0,00                   | 0,00                | 0,00        | 0,00                                 | 0,00                       | 0,00                              | 0,00           |
| K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2021 | 0,00  | 0,00                   | 0,00                | 0,00        | 0,00                                 | 0,00                       | 0,00                              | 0,00           |
| L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2021   | 0,00  | 0,00                   | 0,00                | 0,00        | 0,00                                 | 0,00                       | 0,00                              | 0,00           |
| B+F+J) SALDO FINAL NETO DEL EJERCICIO 2020                           | 2.664.720,84  | 29.483,69              | 887,36              | (0,00)      | 1.906,60                             | 0,00                       | 0,00                              | 2.696.998,49   |
| D+H+L) SALDO FINAL NETO DEL EJERCICIO 2021                           | 2.447.274,12  | 25.330,01              | 788,72              | 0,00        | 1.361,80                             | 0,00                       | 0,00                              | 2.474.754,65   |





**Construcciones.** Esta partida recoge los siguientes elementos, los cuales están en proceso de amortización hasta 31/03/2033, como ya se informó en el subapartado "4.2. Inmovilizado Material", de la Nota 4.-"Normas de Registro y Valoración":

- Pabellón de Italia, con un saldo bruto al cierre del ejercicio de 6.337.061,98 euros y una amortización acumulada de 4.111.649,02 euros.

- Obras y mejoras realizadas en el Pabellón de Italia, para su puesta en funcionamiento, con un saldo bruto al cierre del ejercicio de 611.029,12 euros y una amortización acumulada de 389.167,96 euros.

**Instalaciones Técnicas.** Esta partida recoge diversos elementos de los cuales al cierre del ejercicio:

- Están totalmente amortizados elementos cuyo precio de adquisición fue de 426.222,84 euros.

- Están en proceso de amortización elementos cuyo precio de adquisición fue de 44.238,94 euros, siendo su amortización acumulada de 18.908,93 euros.

**Otras instalaciones.** Esta partida recoge diversos elementos de los cuales al cierre del ejercicio:

- Están totalmente amortizados elementos cuyo precio de adquisición fue de 586.476,64 euros.

- Están en proceso de amortización elementos cuyo precio de adquisición fue de 986,00 euros, siendo su amortización acumulada de 197,28 euros.

**Mobiliario.** Esta partida recoge elementos totalmente amortizados, cuyo precio de adquisición fue de 48.098,70 euros.

**Equipos para proceso de información.** Esta partida recoge elementos de los cuales al cierre del ejercicio:

- Están totalmente amortizados elementos cuyo precio de adquisición fue de 14.776,65 euros.

- Están en proceso de amortización elementos cuyo precio de adquisición fue de 2.179,00 euros, siendo su amortización acumulada de 817,20 euros.

**Otro Inmovilizado material.** Esta partida recoge elementos totalmente amortizados, cuyo precio de adquisición fue de 17.882,03 euros.





## Nota 6. Inmovilizado Intangible.

El movimiento de las partidas incluidas en este epígrafe del balance, y de sus respectivas amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro ha sido el siguiente:

|  | Concesiones Administrativas | Aplicaciones Informáticas | Total          |
|--|-----------------------------|---------------------------|----------------|
| A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2020                         | 2.698.063,54                | 1.073,60                  | 2.699.137,14   |
| B) SALDO FINAL BRUTO DEL EJERCICIO 2020                        | 2.698.063,54                | 1.073,60                  | 2.699.137,14   |
| C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2021                         | 2.698.063,54                | 1.073,60                  | 2.699.137,14   |
| D) SALDO FINAL BRUTO DEL EJERCICIO 2021                        | 2.698.063,54                | 1.073,60                  | 2.699.137,14   |
| E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJ. 2020              | (1.606.480,23)              | (1.073,60)                | (1.607.553,83) |
| (+) Dotación a la amortización del ejercicio                   | (82.383,60)                 | 0,00                      | (82.383,60)    |
| F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJ. 2020                | (1.688.863,83)              | (1.073,60)                | (1.689.937,43) |
| G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJ. 2021              | (1.688.863,83)              | (1.073,60)                | (1.689.937,43) |
| (+) Dotación a la amortización del ejercicio                   | (82.383,60)                 | 0,00                      | (82.383,60)    |
| H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJ.2021                 | (1.771.247,43)              | (1.073,60)                | (1.772.321,03) |
| I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJ. 2020 | 0,00                        | 0,00                      | 0,00           |
| J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJ. 2020   | 0,00                        | 0,00                      | 0,00           |
| K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJ. 2020 | 0,00                        | 0,00                      | 0,00           |
| L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJ. 2021   | 0,00                        | 0,00                      | 0,00           |
| B+F+J) SALDO FINAL NETO DEL EJERCICIO 2020                     | 1.009.199,71                | 0,00                      | 1.009.199,71   |
| D+H+L) SALDO FINAL NETO DEL EJERCICIO 2021                     | 926.816,11                  | 0,00                      | 926.816,11     |

**Concesiones administrativas.** Esta partida recoge la cesión de uso realizada por AVRA, hasta 31/03/2033, como ha quedado informado en la Nota 1 "Actividad del Centro de Empresas Pabellón de Italia, Comunidad de Bienes".

Dicha cesión de uso está en proceso de amortización, con un saldo final bruto al cierre del ejercicio de 2.698.063,54 euros, y una amortización acumulada de 1.771.247,43 euros.

**Aplicaciones informáticas.** Esta partida recoge elementos totalmente amortizados cuyo precio de adquisición fue de 1.073,60 euros.



## Nota 7. Arrendamientos.

La actividad de la Comunidad de Bienes, como Centro de Empresas de Tecnologías Avanzadas, se desarrolla mediante el arrendamiento de las oficinas del edificio que durante la Exposición Universal de Sevilla de 1992 albergó el Pabellón de Italia, los mismos se articulan mediante los correspondientes contratos de arrendamientos para uso distinto de vivienda.

A efectos contables todos estos arrendamientos se califican como operativos porque no transfieren a los arrendatarios los riesgos y ventajas derivados de la propiedad de los inmuebles, y los ingresos que generan se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias en función a su devengo.

Las principales características de estos arrendamientos son las siguientes:

- El arrendador debe destinar el inmueble arrendado a las actividades que fueron estipuladas, siendo el desarrollo de otras actividades distintas una causa de disolución del contrato.
- El plazo de duración habitual de estos contratos es de un año, al término de cuya vigencia se produce la prórroga tácita por periodos anuales, salvo que exista denuncia expresa de cualquiera de las partes por escrito y con una antelación mínima de dos meses.
- La fianza que el arrendador abona, al formalizar el contrato, equivale a dos mensualidades de renta, incluida la cuota de IVA, y su importe íntegro se ingresa por la Comunidad de Bienes ante la Consejería de Hacienda y Administración Pública de la Junta de Andalucía, donde queda depositada hasta la extinción del contrato, momento en que se procede a su rescate y devolución al arrendatario por el importe nominal que se recibió y depositó.

Continúa vigente el contrato de arrendamiento, firmado en abril de 2018 con Scalpers Fashion S.L, así como sus sucesivos anexos, y por tanto las estipulaciones incorporadas al mismo, que han supuesto la calificación de dicho contrato como un arrendamiento operativo mediante el cual la Comunidad de Bienes recibe una renta dineraria y una renta en especie consistente en la reversión, a la finalización del contrato, en el año 2023, de las obras realizadas por el arrendatario.

El artículo 17.5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y la redacción introducida por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del mercado de alquiler de viviendas establece que "en los contratos de arrendamiento podrá acordarse libremente por las partes que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas. Al finalizar el contrato, Scalpers Fashion, S.L. no podrá pedir en ningún caso compensación adicional por el coste de las obras realizadas en el inmueble. El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas podrá ser causa de resolución del contrato de arrendamiento y resultará aplicable lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 23."

El periodo de carencia establecido es el equivalente a 46 mensualidades de alquiler. No obstante, y al cierre del presente documento, este plazo se ha ampliado a 48 mensualidades, máximo que contemplaba el contrato principal, una vez ha resultado acreditada, por el arrendatario, la nueva inversión realizada, objeto de esta ampliación por dos meses más del periodo de carencia.

La Comunidad de Bienes ha procedido a contabilizar el ingreso devengado correspondiente a la renta en especie derivada de la futura reversión de las obras, y como contrapartida en su activo el derecho de cobro equivalente, que se refleja en una cuenta de Deudores comerciales no corrientes (ver nota 8.3 posterior) en virtud de lo indicado en la consulta nº 2 BOICAC 106/2016, partida que en su momento se cancelará con la reversión de las obras a la finalización del contrato.





Así mismo, y respecto a este contrato se informa que, con fecha 20 de marzo de 2018, la Comunidad de Bienes presentó declaración responsable de ejecución de obras sobre el espacio de su propiedad que iba a ser objeto de inminente arrendamiento con la sociedad inquilina, "Scalpers Fashion, S.L.", con el único propósito de agilizar los trámites administrativos de las obras al futuro arrendatario. Con fecha 1 de febrero de 2022 la Agencia Tributaria de Sevilla ha reclamado la liquidación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras" (ICIO) y con fecha 23 de febrero de 2022 el expediente sancionador, derivadas de la antedicha declaración responsable de ejecución de 20 de marzo a la Comunidad de Bienes. Con fecha 24 de febrero de 2022, la Comunidad de Bienes ha presentado ante dicha Administración, recurso de reposición contra la resolución del procedimiento de comprobación limitada de la liquidación provisional del ICIO y ha solicitado la anulación de la resolución notificada al considerar que "Scalpers Fashion, S.L.", es el único ejecutor de las obras objeto de liquidación del impuesto.

## **Nota 8. Instrumentos financieros.**

De conformidad con lo indicado por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (consulta nº2 del BOICAC nº 87/2011) en este apartado de la memoria no se incluyen los créditos y débitos con las Administraciones Públicas que no derivan de una relación contractual, por tanto, y a modo de ejemplo no se incluirían activos y pasivos de naturaleza fiscal, y si se incluirían saldos por prestaciones de servicios.





### 8.1. Categorías de activos financieros y pasivos financieros.

A continuación se revela el valor en libros de las distintas categorías de activos financieros y pasivos financieros definidos en la norma de registro y valoración décima del PGC, relativa a instrumentos financieros.

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la Comunidad de Bienes, por clases y categorías es la siguiente:

| CLASES   | Instrumentos financieros a largo plazo |             |                                  |             |                          |                   | Instrumentos financieros a corto plazo |             |                                  |             |                          |                   | TOTAL             |                   |      |
|--|--|-------------|----------------------------------|-------------|--------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------------------|-------------|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------|
|  | Instrumentos de patrimonio             |             | Valores representativos de deuda |             | Créditos Derivados Otros |                   | Instrumentos de patrimonio             |             | Valores representativos de deuda |             | Créditos Derivados Otros |                   | 2021              | 2020              |      |
|  | 2021                                   | 2020        | 2021                             | 2020        | 2021                     | 2020              | 2021                                   | 2020        | 2021                             | 2020        | 2021                     | 2020              | 2021              | 2020              |      |
| <b>CATEGORIAS</b>  |  |             |                                  |             |                          |                   |  |             |                                  |             |                          |                   |                   |                   |      |
| Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias. | 0,00                                   | 0,00        | 0,00                             | 0,00        | 0,00                     | 0,00              | 0,00                                   | 0,00        | 0,00                             | 0,00        | 0,00                     | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00 |
| — Cartera de negociación.                                      | 0,00                                   | 0,00        | 0,00                             | 0,00        | 0,00                     | 0,00              | 0,00                                   | 0,00        | 0,00                             | 0,00        | 0,00                     | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00 |
| — Designados.  | 0,00                                   | 0,00        | 0,00                             | 0,00        | 0,00                     | 0,00              | 0,00                                   | 0,00        | 0,00                             | 0,00        | 0,00                     | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00 |
| — Otros.   | 0,00                                   | 0,00        | 0,00                             | 0,00        | 0,00                     | 0,00              | 0,00                                   | 0,00        | 0,00                             | 0,00        | 0,00                     | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00 |
| Activos financieros a coste amortizado.                        | 0,00                                   | 0,00        | 0,00                             | 0,00        | 660.738,28               | 520.463,04        | 0,00                                   | 0,00        | 0,00                             | 0,00        | 264.712,34               | 142.668,90        | 925.450,62        | 663.131,94        |      |
| Activos financieros a coste.                                   | 0,00                                   | 0,00        | 0,00                             | 0,00        | 0,00                     | 0,00              | 0,00                                   | 0,00        | 0,00                             | 0,00        | 0,00                     | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00 |
| Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.   | 0,00                                   | 0,00        | 0,00                             | 0,00        | 0,00                     | 0,00              | 0,00                                   | 0,00        | 0,00                             | 0,00        | 0,00                     | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00 |
| Derivados de cobertura   | 0,00                                   | 0,00        | 0,00                             | 0,00        | 0,00                     | 0,00              | 0,00                                   | 0,00        | 0,00                             | 0,00        | 264.712,34               | 142.668,90        | 925.450,62        | 663.131,94        |      |
| <b>TOTAL</b>   | <b>0,00</b>                            | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>                      | <b>0,00</b> | <b>660.738,28</b>        | <b>520.463,04</b> | <b>0,00</b>                            | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>                      | <b>0,00</b> | <b>264.712,34</b>        | <b>142.668,90</b> | <b>925.450,62</b> | <b>663.131,94</b> |      |

La información de los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Comunidad de Bienes, por clases y categorías es la siguiente:

| CLASES   | Instrumentos financieros a largo plazo |             |  |             |                   |                   | Instrumentos financieros a corto plazo |             |  |             |                   |                   | TOTAL             |                   |      |
|--|--|-------------|--|-------------|-------------------|-------------------|--|-------------|--|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------|
|  | Deudas con entidades de crédito        |             | Obligaciones y otros valores negociables |             | Derivados y otros |                   | Deudas con entidades de crédito        |             | Obligaciones y otros valores negociables |             | Derivados y otros |                   | 2021              | 2020              |      |
|  | 2021                                   | 2020        | 2021                                     | 2020        | 2021              | 2020              | 2021                                   | 2020        | 2021                                     | 2020        | 2021              | 2020              | 2021              | 2020              |      |
| <b>CATEGORIAS</b>  |  |             |  |             |                   |                   |  |             |  |             |                   |                   |                   |                   |      |
| Pasivos financieros a coste amortizado o coste.                | 0,00                                   | 0,00        | 0,00                                     | 0,00        | 113.144,24        | 138.968,46        | 0,00                                   | 0,00        | 0,00                                     | 0,00        | 264.401,63        | 166.423,12        | 377.545,87        | 305.391,58        |      |
| Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias. | 0,00                                   | 0,00        | 0,00                                     | 0,00        | 0,00              | 0,00              | 0,00                                   | 0,00        | 0,00                                     | 0,00        | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00 |
| — Cartera de negociación.                                      | 0,00                                   | 0,00        | 0,00                                     | 0,00        | 0,00              | 0,00              | 0,00                                   | 0,00        | 0,00                                     | 0,00        | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00 |
| — Designados.  | 0,00                                   | 0,00        | 0,00                                     | 0,00        | 0,00              | 0,00              | 0,00                                   | 0,00        | 0,00                                     | 0,00        | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00 |
| — Otros.   | 0,00                                   | 0,00        | 0,00                                     | 0,00        | 0,00              | 0,00              | 0,00                                   | 0,00        | 0,00                                     | 0,00        | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00 |
| Derivados de cobertura   | 0,00                                   | 0,00        | 0,00                                     | 0,00        | 0,00              | 0,00              | 0,00                                   | 0,00        | 0,00                                     | 0,00        | 264.401,63        | 166.423,12        | 377.545,87        | 305.391,58        |      |
| <b>TOTAL</b>   | <b>0,00</b>                            | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>                              | <b>0,00</b> | <b>113.144,24</b> | <b>138.968,46</b> | <b>0,00</b>                            | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>                              | <b>0,00</b> | <b>264.401,63</b> | <b>166.423,12</b> | <b>377.545,87</b> | <b>305.391,58</b> |      |



## 8.2. Inversiones financieras a largo plazo y corto plazo, y Deudas a largo plazo y corto plazo

Las partidas del activo del balance "Inversiones financieras a largo plazo" e "Inversiones financieras a corto plazo" recogen las cantidades constituidas o depositadas por la Comunidad de Bienes ante la Junta de Andalucía, por las fianzas de los contratos de alquiler de dependencias del Centro de Empresas Pabellón de Italia que entregan los arrendatarios, que tienen su contrapartida en el pasivo del balance en "Deudas a largo plazo" y "Deudas a corto plazo".

Estas fianzas, tanto las del activo como las del pasivo, se valoran por el importe nominal que ha sido recibido y depositado, y que llegada la extinción de cada contrato la Comunidad de Bienes rescata de la Junta de Andalucía y devuelve a los arrendatarios.

El detalle de las fianzas por arrendamientos que se recogen en las partidas "Inversiones financieras a largo plazo" y "Deudas a largo plazo", al cierre del ejercicio y a efectos comparativos del anterior, es el siguiente:

| Arrendatarios                               | A 31/12/2021  |   | A 31/12/2020  |   |
|---|---|---|---|---|
|   | Fianzas constituidas (activo) "Inversiones financieras a largo plazo" | Fianzas recibidas (pasivo) "Deudas a largo plazo" | Fianzas constituidas (activo) "Inversiones financieras a largo plazo" | Fianzas recibidas (pasivo) "Deudas a largo plazo" |
| Fundación Pública Andaluza Progreso y Salud | 0,00  | 0,00  | 20.349,10   | 20.349,10   |
| Innovaciones Microelectrónicas              | 0,00  | 0,00  | 12.333,94   | 12.333,94   |
| Vodafone España, S.A.                       | 1.664,48  | 1.664,48  | 1.664,48  | 1.664,48  |
| Celgene Research, S.L.U.                    | 68.472,42   | 68.472,42   | 62.374,02   | 62.374,02   |
| Nethits Telecom Solutions                   | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 242,00  |
| Scalpers Fashion, S.L.                      | 43.007,34   | 43.007,34   | 36.224,14   | 36.224,14   |
| Tecnologías Plexus, S.L.                    | 0,00  | 0,00  | 5.780,78  | 5.780,78  |
| <b>Total</b>                                | <b>113.144,24</b>   | <b>113.144,24</b>                                 | <b>138.726,46</b>   | <b>138.968,46</b>                                 |

Formando parte del saldo de "Inversiones financieras a largo plazo" también se recogen los siguientes importes entregados a empresas suministradoras al cierre del ejercicio, con su efecto comparativo:

| Empresas suministradoras | A 31/12/2021  | A 31/12/2020  |
|--------------------------|---|---|
|                          | Fianzas constituidas (activo) "Inversiones financieras a largo plazo" | Fianzas constituidas (activo) "Inversiones financieras a largo plazo" |
| Emasesa                  | 533,59  | 533,59  |
| Endesa                   | 1.846,83  | 1.846,83  |
| <b>Total</b>             | <b>2.380,42</b>   | <b>2.380,42</b>   |





El detalle de las fianzas por arrendamientos que se recogen en las partidas "Inversiones financieras a corto plazo" y "Deudas a corto plazo", al cierre del ejercicio y a efectos comparativos del anterior, es el siguiente:

| Arrendatarios                               | A 31/12/2021  |   | A 31/12/2020  |   |
|---|---|---|---|---|
|   | Fianzas constituidas (activo) "Inversiones financieras a corto plazo" | Fianzas recibidas (pasivo) "Deudas a corto plazo" | Fianzas constituidas (activo) "Inversiones financieras a corto plazo" | Fianzas recibidas (pasivo) "Deudas a corto plazo" |
| Fundación Pública Andaluza Progreso y Salud | 20.349,10   | 20.349,10   | 0,00  | 0,00  |
| BT Care Respiratory, S.L.                   | 4.701,10  | 4.701,10  | 0,00  | 0,00  |
| Innovaciones Microelectrónicas              | 38.218,91   | 38.218,93   | 32.121,89   | 32.121,89   |
| Vodafone ONO                                | 21.560,63   | 21.560,63   | 21.560,63   | 21.560,63   |
| Fundación Cener-Ciemat                      | 3.957,91  | 3.957,91  | 3.957,91  | 3.957,91  |
| Armando Gracia                              | 72,60   | 72,60   | 72,60   | 72,60   |
| Magtel Operaciones, S.L.U.                  | 4.353,10  | 4.353,10  | 4.353,10  | 4.353,10  |
| Unyq desgin europe                          | 6.440,78  | 6.440,78  | 6.440,78  | 6.440,78  |
| Vidia Global S.A.                           | 0,00  | 1.297,36  | 0,00  | 1.297,36  |
| Nunsys                                      | 3.319,76  | 3.319,76  | 3.319,76  | 3.319,76  |
| Patricia Rodriguez Estévez                  | 72,60   | 72,60   | 72,60   | 72,60   |
| Bitmakers                                   | 1.551,22  | 1.551,22  | 1.551,22  | 1.551,22  |
| María Rosario Fernández García              | 0,00  | 0,00  | 768,36  | 768,36  |
| Soros Gabinete, S.L.                        | 0,00  | 0,00  | 1.224,76  | 1.224,76  |
| Tecnologías Plexus, S.L.                    | 5.853,38  | 5.853,38  | 72,60   | 72,60   |
| Marta Carmona                               | 0,00  | 0,00  | 72,60   | 72,60   |
| Ángela Escobar Ubrev                        | 72,60   | 72,60   | 72,60   | 72,60   |
| Mercanza, S.L.                              | 0,00  | 0,00  | 1.826,38  | 1.826,38  |
| Fundación Magtel                            | 2.449,52  | 2.449,52  | 1.224,76  | 1.224,76  |
| José María Turiño                           | 72,60   | 72,60   | 72,60   | 72,60   |
| Detea                                       | 0,00  | 0,00  | 3.740,38  | 3.740,38  |
| <b>Total</b>                                | <b>113.045,81</b>   | <b>114.343,19</b>                                 | <b>82.525,53</b>  | <b>83.822,89</b>                                  |

Formando parte del saldo de "Inversiones financieras a corto plazo" también se recogen los siguientes importes:

| Fianzas constituidas por la gestión de residuos de obras  | Fianzas constituidas (activo) "Inversiones financieras a corto plazo" |
|---|---|
| Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla (Obra impermeabilización 6ª planta) | 444,79  |
| <b>Total</b>  | <b>444,79</b>   |





Formado parte del saldo del apartado "Deudas a corto plazo" en el pasivo del balance se recogen los siguientes depósitos recibidos de empresas suministradoras de bienes y/o servicios:

| <b>Empresas suministradoras</b>                   | <b>Depósito recibido a c/p</b> |
|---|--------------------------------|
| MC Puar, S.A. (Mantenimiento ascensores)          | 153,00                         |
| General Elevadores XXI (Mantenimiento ascensores) | 269,70                         |
| <b>Total</b>                                      | <b>422,70</b>                  |

### 8.3. Deudores comerciales no corrientes.

La partida del activo "Deudores comerciales no corrientes", recoge el importe proporcional de las inversiones que se recuperarán, valoradas en la cantidad equivalente a la renta devengada del contrato de arrendamiento con especiales características de periodo de carencia que ha sido descrito en la "Nota 7. Arrendamientos".

Así mismo, y en virtud de la ya citada consulta nº 2 BOICAC 106/2016, esta partida recoge la corrección valorativa realizada a cierre del ejercicio, para ajustar el valor del derecho de crédito registrado en contabilidad, al valor neto contable que tendrán las inversiones realizada por el arrendatario, en el momento de reversión de las mismas a la Comunidad de Bienes. De esta forma, se tiene en cuenta el efecto de la depreciación por uso de las inversiones, valorada conforme a la vida útil de las mismas, asociada ésta a la fecha de finalización de concesión del edificio, 31 de marzo de 2033.

| <b>Detalle de la partida "Deudores comerciales no corrientes"</b> | <b>Ejercicio 2021</b> | <b>Ejercicio 2020</b> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>1. Clientes a l/p</b>  | <b>545.213,62</b>     | <b>379.356,16</b>     |
| Clientes a l/p  | 687.368,88            | 473.393,49            |
| Clientes a l/p facturas pendientes formalizar                     | 0,00                  | 0,00                  |
| Provisión deterioro de valor de clientes a l/p                    | -142.155,26           | -94.037,33            |
| <b>Total</b>  | <b>545.213,62</b>     | <b>379.356,16</b>     |

### 8.4. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

Las partidas del activo incluidas en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" recogen las cantidades adeudadas por el resto de clientes de la Comunidad de Bienes por sus operaciones habituales de alquiler de dependencias del Centro de Empresas Pabellón de Italia, incluyendo la partida cliente de dudoso cobro, por los impagos producidos.



El movimiento en el ejercicio, y en el ejercicio anterior, de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito ha sido el siguiente:

|  | Ejercicio 2021   | Ejercicio 2020     |
|--|------------------|--------------------|
| <b>Pérdida por deterioro al inicio del ejercicio</b>                       | <b>23.571,68</b> | <b>114.468,86</b>  |
| New Technology Chiller, S.L.   | 0,00             | 84.939,36          |
| Arion  | 0,00             | 7.612,01           |
| Grupo MRF Cartuja, S.A.  | 21.687,09        | 21.687,09          |
| Reyes Lamprea  | 230,40           | 230,40             |
| Arion  | 1.654,19         | 0,00               |
| <b>(+) Corrección valorativa por deterioro</b>                             | <b>0,00</b>      | <b>4.537,19</b>    |
| New Technology Chiller, S.L.   | 0,00             | 2.883,00           |
| Detea, S.A.  | 0,00             | 1.654,19           |
| <b>(-) Salidas y reducciones</b>   | <b>(230,40)</b>  | <b>(95.434,37)</b> |
| New Technology Chiller, S.L.   | 0,00             | (87.822,36)        |
| Arion  | 0,00             | (7.612,01)         |
| Reyes Lamprea  | (230,40)         | 0,00               |
| <b>(+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc)</b> | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>        |
| <b>Pérdida por deterioro al final del ejercicio</b>                        | <b>23.341,28</b> | <b>23.571,68</b>   |
| Grupo MRF Cartuja, S.A.  | 21.687,09        | 21.687,09          |
| Reyes Lamprea  | 0,00             | 230,40             |
| Detea, S.A.  | 1.654,19         | 1.654,19           |

“Reyes Lamprea”, teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde que se generó la deuda, y la imposibilidad de localización del deudor, se procede a dar de baja el crédito por incobrable definitivamente.

“Grupo MRF Cartuja, S.A” mantiene con la Comunidad de Bienes una deuda por impago de rentas de alquiler cuyo crédito fue comunicado dentro del concurso de acreedores de la sociedad en junio de 2017. Concurso declarado “culpable”, a cierre del ejercicio en fase de liquidación. Remota probabilidad de cobro, al existir un volumen importante de créditos con privilegio general dentro del concurso.

“Detea, S.A.” mantiene con la Comunidad de bienes una deuda por impago de rentas de alquiler, reconocida dentro del concurso, como crédito contra la masa, quedando aún, a fecha del presente documento, aproximadamente cuatro meses para el cierre de la fase de liquidación.





### 8.5. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes.

Este epígrafe del balance de situación se compone de:

| Entidad          | Número de cuenta        | Tipo de cuenta | A 31/12/2021        | 31/12/2020          |
|------------------|-------------------------|----------------|---------------------|---------------------|
| CAIXABANK, S.A.  | 2100.7275.10.2200139674 | A la vista     | 1.835.133,99        | 1.705.985,34        |
| Efectivo en caja |                         |                | 418,17              | 434,08              |
| <b>Total</b>     |                         |                | <b>1.835.552,16</b> | <b>1.706.419,42</b> |

### 8.6. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

En la partida del pasivo "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" se recogen las cantidades adeudadas por la Comunidad de Bienes a los distintos acreedores por prestaciones de servicios.

### 8.7. Clasificación por vencimientos de activos financieros y pasivos financieros.

El siguiente cuadro recoge la clasificación por vencimientos de los activos financieros de la Comunidad de Bienes conforme al modelo del balance, en cada uno de los cinco años siguientes al cierre del ejercicio y el resto hasta su último vencimiento:

|   | Vencimiento en años |                   |                  |             |             |                 | TOTAL             |
|---|---------------------|-------------------|------------------|-------------|-------------|-----------------|-------------------|
|   | 1                   | 2                 | 3                | 4           | 5           | Más de 5        |                   |
| <b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas</b>      | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>       |
| Créditos a empresas                                       | 0,00                | 0,00              | 0,00             | 0,00        | 0,00        | 0,00            | 0,00              |
| Valores representativos de deuda                          | 0,00                | 0,00              | 0,00             | 0,00        | 0,00        | 0,00            | 0,00              |
| Derivados   | 0,00                | 0,00              | 0,00             | 0,00        | 0,00        | 0,00            | 0,00              |
| Otros activos financieros                                 | 0,00                | 0,00              | 0,00             | 0,00        | 0,00        |                 | 0,00              |
| Otras inversiones   | 0,00                | 0,00              | 0,00             | 0,00        | 0,00        | 0,00            | 0,00              |
| <b>Inversiones financieras</b>                            | <b>147.623,41</b>   | <b>43.007,34</b>  | <b>68.472,42</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>4.044,90</b> | <b>263.148,07</b> |
| Créditos a terceros                                       | 0,00                | 0,00              | 0,00             | 0,00        | 0,00        | 0,00            | 0,00              |
| Valores representativos de deuda                          | 0,00                | 0,00              | 0,00             | 0,00        | 0,00        | 0,00            | 0,00              |
| Derivados   | 0,00                | 0,00              | 0,00             | 0,00        | 0,00        | 0,00            | 0,00              |
| Otros activos financieros                                 | 147.623,41          | 43.007,34         | 68.472,42        | 0,00        | 0,00        | 4.044,90        | 263.148,07        |
| Otras inversiones   | 0,00                | 0,00              | 0,00             | 0,00        | 0,00        | 0,00            | 0,00              |
| <b>Deudas comerciales no corrientes</b>                   | <b>0,00</b>         | <b>545.213,62</b> | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>     | <b>545.213,62</b> |
| <b>Deudas Junta Andalucía por actuaciones específicas</b> | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>       |
| <b>Anticipos a proveedores</b>                            | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>       |
| <b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>      | <b>117.088,93</b>   | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>     | <b>117.088,93</b> |
| Clientes por ventas y prest.de servicios                  | 117.088,93          | 0,00              | 0,00             | 0,00        | 0,00        | 0,00            | 117.088,93        |
| Clientes, empresas del grupo y asociadas                  | 0,00                | 0,00              | 0,00             | 0,00        | 0,00        | 0,00            | 0,00              |
| Deudores varios   | 0,00                | 0,00              | 0,00             | 0,00        | 0,00        | 0,00            | 0,00              |
| Personal  | 0,00                | 0,00              | 0,00             | 0,00        | 0,00        | 0,00            | 0,00              |
| Accionistas (socios) por desembolsos exigidos             | 0,00                | 0,00              | 0,00             | 0,00        | 0,00        | 0,00            | 0,00              |
| <b>TOTAL</b>  | <b>264.712,34</b>   | <b>588.220,96</b> | <b>68.472,42</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>4.044,90</b> | <b>925.450,62</b> |

El siguiente cuadro recoge la clasificación por vencimientos de los pasivos financieros de la Comunidad conforme al modelo del balance, en cada uno de los cinco años siguientes al cierre del ejercicio y el resto hasta su último vencimiento:



|  | Vencimiento en años |                  |                  |             |             |                 | TOTAL             |
|--|---------------------|------------------|------------------|-------------|-------------|-----------------|-------------------|
|  | 1                   | 2                | 3                | 4           | 5           | Más de 5        |                   |
| <b>Deudas</b>  | <b>114.765,89</b>   | <b>43.007,34</b> | <b>68.472,42</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>1.664,48</b> | <b>227.910,13</b> |
| Obligaciones y otros valores negociables               | 0,00                | 0,00             | 0,00             | 0,00        | 0,00        | 0,00            | 0,00              |
| Deudas con entidades de crédito                        | 0,00                | 0,00             | 0,00             | 0,00        | 0,00        | 0,00            | 0,00              |
| Acreeedores por arrendamiento financiero               | 0,00                | 0,00             | 0,00             | 0,00        | 0,00        | 0,00            | 0,00              |
| Derivados  | 0,00                | 0,00             | 0,00             | 0,00        | 0,00        | 0,00            | 0,00              |
| Otros pasivos financieros                              | 114.765,89          | 43.007,34        | 68.472,42        | 0,00        | 0,00        | 1.664,48        | 227.910,13        |
| <b>Deudas con emp.grupo y asociadas</b>                | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>       |
| <b>Acreeedores comerciales no corrientes</b>           | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>       |
| <b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b> | <b>149.635,74</b>   | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>     | <b>149.635,74</b> |
| Proveedores  |                     | 0,00             | 0,00             | 0,00        | 0,00        | 0,00            | 0,00              |
| Proveedores, empresas del grupo y asociadas            | 0,00                | 0,00             | 0,00             | 0,00        | 0,00        | 0,00            | 0,00              |
| Acreeedores varios                                     | 149.635,74          | 0,00             | 0,00             | 0,00        | 0,00        | 0,00            | 149.635,74        |
| Personal   | 0,00                | 0,00             | 0,00             | 0,00        | 0,00        | 0,00            | 0,00              |
| Anticipos de clientes                                  | 0,00                | 0,00             | 0,00             | 0,00        | 0,00        | 0,00            | 0,00              |
| <b>Deuda con características especiales</b>            | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>       |
| <b>TOTAL</b>   | <b>264.401,63</b>   | <b>43.007,34</b> | <b>68.472,42</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>1.664,48</b> | <b>377.545,87</b> |

## Nota 9.- Fondos Propios

El movimiento durante el ejercicio de las partidas que integran los "Fondos propios" del balance de la Comunidad de Bienes ha sido el siguiente:

| Denominación                    | Saldo inicial       | Aumen./Ampli.(+)<br>Bajas/Trans. (-) | Saldo final         |
|---------------------------------|---------------------|--------------------------------------|---------------------|
| Fondo social                    | 9.736.156,73        | 0,00                                 | 9.736.156,73        |
| Otras Reservas                  | 2.107,07            | 0,00                                 | 2.107,07            |
| Resultado ejercicios anteriores | (3.995.465,92)      | (11.837,83)                          | (4.007.303,75)      |
| Resultado del ejercicio         | (11.837,83)         | 1.788,38                             | 1.788,38            |
| <b>Total</b>                    | <b>5.730.960,05</b> | <b>(10.049,45)</b>                   | <b>5.732.748,43</b> |

La cifra consignada en aumentos/ampliaciones del resultado de ejercicios anteriores, corresponde al resultado del ejercicio 2020.

La partida "Capital" del balance consiste en el Fondo Social de la Comunidad de Bienes que fue reconocido como consecuencia de las aportaciones que se detallan a continuación:

| Aportaciones de los comuneros al Fondo Social                                      | Importes            |
|--|---------------------|
| Concesiones - Cesión de uso Pabellón de Italia (EPSA, escritura constitución 1998) | 2.698.063,54        |
| Construcciones - Obras Pabellón de Italia (IDEA, escritura constitución 1998)      | 2.704.554,47        |
| Construcciones - Ampliación de obras Pabellón de Italia (ejercicio 2001)           | 3.672.222,95        |
| Construcciones - Obra civil sala multimedia (ejercicio 2001)                       | 304.829,14          |
| Instalaciones Técnicas - Equipamiento sala multimedia (ejercicio 2001)             | 356.486,63          |
| <b>Total</b>   | <b>9.736.156,73</b> |

Este Fondo Social no ha registrado movimientos desde el ejercicio 2001 hasta la fecha, y no están previstas nuevas aportaciones al mismo por parte de los comuneros. No existen restricciones a la disponibilidad de la partida "Otras Reservas".





## Nota 10.- Impuesto sobre beneficios

De conformidad con el artículo 6 de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, la Comunidad de Bienes no será contribuyente del Impuesto sobre Sociedades, debiéndose atribuir las rentas percibidas a sus comuneros por la parte que les corresponda de acuerdo con lo dispuesto en la Sección 2ª del Título X de la Ley 35/2006 de 28 de noviembre del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. De acuerdo con lo pactado en la escritura de constitución, corresponde atribuir a cada comunero el 50% de las rentas obtenidas por la Comunidad.

El importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y el resultado fiscal no son coincidentes, debido a la existencia de diferencias permanentes, como se observa en el cuadro siguiente:

| Concepto   | AVRA             | LA AGENCIA       | A RESERVAS  | TOTAL            |
|--|------------------|------------------|-------------|------------------|
|  | 50%              | 50%              |             | 100%             |
| Resultado contable de la cuenta de Pérdidas y Ganancias:             | 894,19           | 894,19           | 0,00        | 1.788,38         |
| Diferencias permanentes:   | 24.248,16        | 24.248,16        | 0,00        | 48.496,32        |
| Diferencias temporales:  | 0,00             | 0,00             | 0,00        | 0,00             |
| Compensación bases imponibles negativas ejercicios anteriores        | 0,00             | 0,00             | 0,00        | 0,00             |
| <b>Base Imponible Ejercicio 2021 (resultado fiscal) (beneficios)</b> | <b>25.142,35</b> | <b>25.142,35</b> | <b>0,00</b> | <b>50.284,70</b> |

El saldo de las diferencias permanentes por importe total de 48.496,32 euros se corresponde con:

- Provisión por deterioro no deducible, (artículo 13 Ley de Impuesto sobre Sociedades) por importe de 48.117,93 euros, relativa a la depreciación ya comentada en la Nota 8.3.- "Deudores comerciales no corrientes".
- Gastos por recargos en tributos, por importe de 378,39 euros que no deducibles.

Durante el ejercicio 2021 le han sido practicadas a la Comunidad de Bienes retenciones a cuenta del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas y/o del Impuesto de Sociedades por un importe total de 3.886,72 euros, las cuales, podrán ser recuperadas a partes iguales por los comuneros, a través de sus propias declaraciones de impuestos, al estar la Comunidad de Bienes sometida al régimen fiscal especial de atribución de rentas. El detalle de estas retenciones ha sido el siguiente:

| Arrendatario retenedor   | Imputación      |                 |             | TOTAL           |
|--|-----------------|-----------------|-------------|-----------------|
|  | AVRA            | LA AGENCIA      | AMBOS       |                 |
| FUNDACION CIENER-CIEMAT  | 1.943,36        | 1.943,36        |             | 3.886,72        |
| <b>Retenciones practicadas a la CB a cuenta del I.R.P.F. / Imp. Sociedades</b> | <b>1.943,36</b> | <b>1.943,36</b> | <b>0,00</b> | <b>3.886,72</b> |

La Comunidad de Bienes ha anotado estas retenciones en su activo corriente, formando parte del apartado "5. Otros activos financieros" del epígrafe "VI. Inversiones financieras a corto plazo", al ser un saldo con sus comuneros que podrá ser objeto de posterior liquidación, por ejemplo, con cargo a reparto de beneficios, o a otras operaciones con sus comuneros.



## Nota 11. Ingresos y gastos.

| INGRESOS  | Ejercicio<br>2021         | Ejercicio<br>2020         |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS</b>              | <b>1.249.144,55</b>       | <b>1.268.060,45</b>       |
| <b>NO procedente de los comuneros</b>                       | <b>1.249.144,55</b>       | <b>1.268.060,45</b>       |
| <b>b) Prestaciones de servicios resto clientes</b>          | <b>1.249.144,55</b>       | <b>1.268.060,45</b>       |
| Por alquiler de módulos                                     | 1.057.478,79              | 1.066.664,08              |
| Por alquiler locales planta baja y sotano                   | 135.935,62                | 136.902,78                |
| Por plazas de garajes                                       | 11.226,39                 | 13.304,45                 |
| Por alquiler de salas de reuniones                          | 260,23                    | 913,73                    |
| Sala Multimedia   | 330,00                    | 0,00                      |
| Otros alquileres  | 16.543,04                 | 22.567,94                 |
| Canon explotación cafetería                                 | 27.370,48                 | 27.707,47                 |
| <b>14. INGRESOS FINANCIEROS</b>                             | <b>0,00</b>               | <b>2.883,00</b>           |
| <b>Ingresos financieros</b>                                 | <b>0,00</b>               | <b>2.883,00</b>           |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>                                       | <b>1.249.144,55</b>       | <b>1.270.943,45</b>       |
| <b>GASTOS</b>   | <b>Ejercicio<br/>2021</b> | <b>Ejercicio<br/>2020</b> |
| <b>7. OTROS GASTOS DE EXPLOTACION</b>                       | <b>942.587,25</b>         | <b>977.174,03</b>         |
| <b>a) SERVICIOS EXTERIORES</b>                              | <b>722.890,22</b>         | <b>745.493,38</b>         |
| <b>Reparaciones y conservación</b>                          | <b>113.362,12</b>         | <b>93.730,75</b>          |
| De edificaciones y construcciones                           | 37.836,35                 | 13.288,43                 |
| De instalaciones técnicas                                   | 71.250,34                 | 77.145,34                 |
| De ascensores   | 2.697,06                  | 2.697,00                  |
| Otros (plantas, jardines y otros)                           | 1.578,37                  | 599,98                    |
| <b>Servicios profesionales</b>                              | <b>192.726,12</b>         | <b>204.030,47</b>         |
| Conserje  | 41.858,04                 | 44.158,56                 |
| Explotación Integral del Edificio                           | 99.746,04                 | 110.828,88                |
| Gestión, Mantenimiento y Servicios Logísticos               | 35.253,96                 | 39.171,12                 |
| Otros   | 15.868,08                 | 9.871,91                  |
| <b>Primas de seguros</b>                                    | <b>6.185,98</b>           | <b>6.546,65</b>           |
| Seguro del edificio   | 6.185,98                  | 6.546,65                  |
| <b>Servicios bancarios y similares</b>                      | <b>6,34</b>               | <b>0,00</b>               |
| Servicios bancarios y similares                             | 6,34                      | 0,00                      |
| <b>Suministros</b>  | <b>239.714,10</b>         | <b>267.990,96</b>         |
| Suministros Eléctrico                                       | 203.148,35                | 233.306,17                |
| Suministros de Agua abastecimiento                          | 15.919,38                 | 9.552,79                  |
| Suministros Agua climatización                              | 19.876,63                 | 24.340,92                 |
| Suministro Telefónico                                       | 769,74                    | 791,08                    |
| <b>Otros servicios</b>                                      | <b>170.895,56</b>         | <b>173.194,55</b>         |
| Limpieza zonas comunes edificio                             | 106.770,39                | 93.695,04                 |
| Entidad de conservación                                     | 49.257,48                 | 49.257,48                 |
| Otros servicios   | 14.867,69                 | 30.242,03                 |
| <b>b) TRIBUTOS</b>  | <b>171.579,10</b>         | <b>180.113,83</b>         |
| Bienes inmuebles  | 149.911,12                | 159.742,43                |
| Actividades económicas                                      | 16.985,97                 | 16.985,98                 |
| Entrada de vehículos  | 2.545,17                  | 2.545,17                  |
| Recogida basura   | 763,57                    | 600,58                    |
| Otros impuestos y tasas                                     | 1.373,27                  | 239,67                    |
| <b>c) PÉRDIDAS, DETERIORO Y VARIACIÓN DE PROVISIONES...</b> | <b>48.117,93</b>          | <b>51.566,82</b>          |
| <b>8. AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO</b>                     | <b>304.627,44</b>         | <b>304.178,84</b>         |
| <b>15. GASTOS FINANCIEROS</b>                               | <b>141,48</b>             | <b>1.428,41</b>           |
| <b>TOTAL GASTOS</b>   | <b>1.247.356,17</b>       | <b>1.282.781,28</b>       |





## Nota 12. Provisiones y contingencias.

Como continuación de lo ya informado, en la "Nota 12. Provisiones y contingencias" de la memoria de la liquidación del ejercicio anterior, sobre el fallo dictado por el Tribunal Económico Administrativo Regional de Andalucía estimando parcialmente las alegaciones presentadas por la Comunidad de Bienes, una vez obtenida en 2021 la correspondiente resolución de Catastro acomodando el valor de inmueble al dictamen del Tribunal, se ha solicitado al Ayuntamiento de Sevilla la devolución de ingresos indebidos por las liquidaciones y recibos girados a las Comunidad de Bienes en concepto de IBI de los ejercicios 2014 a 2020, por sustentarse en valores catastrales incorrectos.

El movimiento en el ejercicio de las provisiones registradas por la Comunidad de Bienes en el pasivo corriente de su balance de situación, apartado "II. Provisiones a corto plazo", es el siguiente:

| Estado de movimiento de las provisiones | Ejercicio 2021   | Ejercicio 2020   |
|---|------------------|------------------|
| <b>Saldo al inicio del ejercicio</b>    | <b>15.478,39</b> | <b>14.096,07</b> |
| Para impuestos                          | 15.478,39        | 14.096,07        |
| Para otras operaciones comerciales      | 0,00             | 0,00             |
| <b>(+) Dotaciones</b>                   | <b>0,00</b>      | <b>1.382,32</b>  |
| Para impuestos                          | 0,00             | 1.382,32         |
| <b>(-) Aplicaciones</b>                 | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      |
| <b>(+/-) Otros ajustes realizados</b>   | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      |
| <b>(+/-) Traspasos de l/p a c/p</b>     | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      |
| <b>Saldo final del ejercicio</b>        | <b>15.478,39</b> | <b>15.478,39</b> |
| Para impuestos                          | 15.478,39        | 15.478,39        |

El detalle de esta provisión para impuestos al cierre de cada ejercicio es el siguiente:

| Conceptos / Naturaleza del gasto                       | Provisión final a 31/12/2021 | Provisión final a 31/12/2020 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Provisión intereses demora IBI 2014 / Gasto financiero | 7.270,77                     | 7.270,77                     |
| Provisión intereses demora IBI 2015 / Gasto financiero | 4.817,91                     | 4.817,91                     |
| Provisión intereses demora IBI 2016 / Gasto financiero | 1.413,14                     | 1.413,14                     |
| Provisión intereses demora IBI 2017 / Gasto financiero | 594,24                       | 594,24                       |
| Provisión recargos sobre Tributos / Gasto financiero   | 1.382,33                     | 1.382,33                     |
| <b>Totales</b>   | <b>15.478,39</b>             | <b>15.478,39</b>             |

Según lo ya manifestado en la Nota 7. "Arrendamientos", con fecha 24 de febrero de 2022 se ha presentado recurso de reposición contra la resolución de la comprobación limitada efectuada por la Administración Tributaria de Sevilla sobre la liquidación provisional del ICIO. En función del resultado del recurso presentado, podría derivarse una contingencia para la Comunidad de Bienes en sede de una futura inspección del ICIO, si se consolidara frente a la Administración la condición discutida en este momento de ser el sujeto pasivo del impuesto, frente a quien efectivamente ha sido responsable de la ejecución y dirección de las obras, "Scalpers Fashion, S.L." A fecha de la elaboración del presente documento, no se ha iniciado ningún tipo de actuación inspectora, ni se conoce cuándo, ni frente a qué entidad se podría iniciar.



### Nota 13. Información sobre medio ambiente.

Dada la actividad a la que se dedica la Comunidad de Bienes, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria respecto a información de cuestiones medioambientales.

### Nota 14. Hechos posteriores al cierre.

Con respecto a la solicitud de ingresos indebidos por las liquidaciones y recibos girados a la Comunidad de Bienes en concepto de IBI de los ejercicios 2014 a 2020, informada en la "Nota 12. Provisiones y contingencias", con fecha 25 de marzo de 2022 se ha recibido resolución de la Agencia Tributaria de Sevilla, conforme a la cual se traslada a Centro de Empresas Pabellón de Italia, C.B. los acuerdos mediante los cuales se declara indebidamente ingresada una cantidad total de 64.997,86 euros, en concepto de IBI de los ejercicios reclamados, y reconociéndose el derecho a su devolución, así como los correspondientes intereses de demora, desde la fecha de ingreso hasta la fecha en que se ordene el pago para su devolución a la Comunidad de Bienes

Desde el cierre del ejercicio hasta la firma, por la Comisión de Seguimiento y Control de la presente liquidación de cuentas, no se han producido más hechos posteriores, distintos de los ya informados y los recogidos en las "Nota 7. Arrendamientos" y "Nota 12. Contingencias", y que pudieran alterar el contenido de la misma.

### Nota 15. Operaciones con partes vinculadas.

El siguiente cuadro desglosa del Importe neto de la cifra de negocios por conceptos y distinguiendo la que corresponde a partes vinculadas (separando y detallando los comuneros de otras partes vinculadas) y la que corresponde a partes no vinculadas:

| De comuneros (empresas asociadas)                 | Alquiler módulos    | Alquiler locales pta. baja y sótano | Plazas de garaje | Alquileres salas | Otros            | Total               |
|---|---------------------|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|---------------------|
| La Agencia  | 0,00                | 0,00                                | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00                |
| AVRA  | 0,00                | 0,00                                | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00                |
| <b>Subtotal comuneros (empresas asociadas)</b>    | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>                         | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>         |
| <b>De otras partes vinculadas</b>                 |                     |                                     |                  |                  |                  |                     |
| a) Junta de Andalucía                             | 0,00                | 0,00                                | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00                |
| b) Resto otras partes vinculadas                  | 106.089,01          | 0,00                                | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 106.089,01          |
| Fundación Pública Andaluza Progreso y Salud       | 105.759,01          | 0,00                                | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 105.759,01          |
| Sandetel, S.A.                                    | 330,00              | 0,00                                | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 330,00              |
| <b>Subtotal otras partes vinculadas</b>           | <b>106.089,01</b>   | <b>0,00</b>                         | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>106.089,01</b>   |
| <b>De otras empresas no vinculadas</b>            | <b>951.389,78</b>   | <b>135.935,62</b>                   | <b>11.226,39</b> | <b>590,23</b>    | <b>43.913,52</b> | <b>1.143.055,54</b> |
| <b>Total Importe neto de la cifra de negocios</b> | <b>1.057.478,79</b> | <b>135.935,62</b>                   | <b>11.226,39</b> | <b>590,23</b>    | <b>43.913,52</b> | <b>1.249.144,55</b> |





En el siguiente cuadro se detallan los saldos pendientes de cobro por estas operaciones al cierre del ejercicio 2021, que han sido atendidos en el periodo transcurrido del 2022.

| De comuneros (empresas asociadas)              | Saldos pendiente a 31/12/2021 (IVA incluido) | Importes abonados en 2022 | Importes pendientes en 2022 |
|--|--|---------------------------|-----------------------------|
| La Agencia                                     | 0,00   | 0,00                      | 0,00                        |
| AVRA   | 0,00   | 0,00                      | 0,00                        |
| <b>Subtotal comuneros (empresas asociadas)</b> | <b>0,00</b>                                  | <b>0,00</b>               | <b>0,00</b>                 |
| <b>De otras partes vinculadas</b>              |  |                           |                             |
| a) Junta de Andalucía                          | 0,00   | 0,00                      | 0,00                        |
| b) Resto otras partes vinculadas               | 11.493,77                                    | 11.094,47                 | 399,30                      |
| Sandetel, S.A.                                 | 399,30                                       | 0,00                      | 399,30                      |
| Fundación Pública Andaluza Progreso y Salud    | 11.094,47                                    | 11.094,47                 | 0,00                        |
| <b>Subtotal otras partes vinculadas</b>        | <b>11.493,77</b>                             | <b>11.094,47</b>          | <b>399,30</b>               |
| <b>De otras empresas no vinculadas</b>         | <b>105.595,16</b>                            | <b>105.437,24</b>         | <b>157,92</b>               |
| <b>Total</b>                                   | <b>117.088,93</b>                            | <b>116.531,71</b>         | <b>557,22</b>               |

Los servicios de gestión prestados por el PCT Cartuja al Centro de Empresas Pabellón de Italia durante el ejercicio han ascendido a 135.000,00 euros (IVA no incluido), pertenecen a la actividad ordinaria de la Comunidad y se prestan en condiciones normales de mercado, y fueron atendidos de pago en el ejercicio.

## Nota 16. Otra información.

La Comunidad de Bienes no tiene personal contratado.

La Comunidad de Bienes no dispone de un órgano de gobierno equivalente al Consejo de Administración de una Sociedad Mercantil, si bien, existe una Comisión de Seguimiento y Control Interno que desde el inicio de su actividad ostenta las funciones de coordinación y control de la gestión asumida por el PCT Cartuja, así como la de presentar las cuentas y la liquidación de ingresos y gastos, y proponer las mismas AVRA e IDEA para su aceptación.

Esta Comisión de Seguimiento y Control Interno está formada por un miembro de AVRA, otro de IDEA y otro del PCT Cartuja, y ninguno de ellos percibe retribución alguna con cargo a la Comunidad de Bienes.

Los honorarios devengados por los auditores de cuentas en el ejercicio, desglosado por conceptos, han sido los siguientes:

| Honorarios del auditor en el ejercicio | Ejercicio 2021  | Ejercicio 2020  |
|--|-----------------|-----------------|
| Honorarios por auditoría de cuentas    | 2.480,00        | 2.480,00        |
| <b>Total</b>                           | <b>2.480,00</b> | <b>2.480,00</b> |

La Comunidad de Bienes no tiene personalidad jurídica, y por tanto, no tiene el carácter de Empresa de la Junta de Andalucía.

## Nota 17. Información segmentada.

La anterior "Nota 11. Ingresos y Gastos" de esta Liquidación de cuentas se informa sobre la distribución por categorías de actividades del importe neto de la cifra de negocios de la Cuenta de pérdidas y ganancias de la Comunidad de Bienes, y dado que los servicios prestados por esta lo son todos en el propio edificio que alberga al Centro de Empresas Pabellón de Italia no procede la segmentación por mercados geográficos de dicha cifra.



## Nota 18. Información sobre el período medio de pago a proveedores durante el ejercicio. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

El cuadro a continuación ofrece la información establecida por la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

|   | <b>Ejercicio 2021</b> | <b>Ejercicio 2020</b> |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | Días                  | Días                  |
| Periodo medio de pago a proveedores     | 13,78                 | 11,64                 |
| Ratio de operaciones pagadas            | 15,41                 | 11,85                 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 3,44                  | 8,51                  |
|   | Importe (euros)       | Importe (euros)       |
| Total pagos realizados                  | 808.307,60            | 900.260,63            |
| Total pagos pendientes                  | 127.963,01            | 60.780,76             |

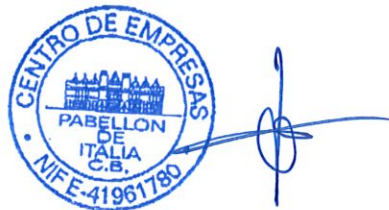


## DILIGENCIA:

D. Julio Ortiz Sánchez, como Director Financiero de la sociedad "Parque Científico y Tecnológico Cartuja, S.A." entidad que ejerce la representación legal de "Centro de Empresas Pabellón de Italia, Comunidad de Bienes",

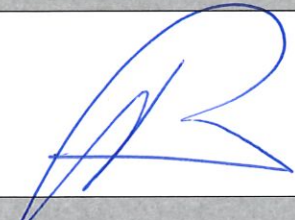

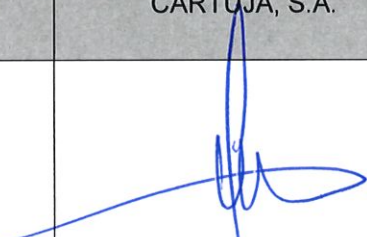
## CERTIFICO:

Que la Liquidación de las cuentas correspondientes al ejercicio 2021, son las que se contienen en este ejemplar compuesto de 30 folios, numerados correlativamente del 1 al 30 excluido este folio y visados por mí.



Sevilla, a 31 de marzo de 2022.

Según recoge la estipulación QUINTA del convenio de 2 de junio de 1.998, de explotación integral del Centro de Empresas Pabellón de Italia, la Comisión de Seguimiento presenta esta liquidación de cuentas y propone a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y a la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía la aceptación de la misma.

| AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACION DE ANDALUCIA                                   | AGENCIA DE INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA                                     | PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO CARTUJA, S.A.  |
|---|---|--|
|  |  |  |
| D. Federico Ruiz Marín  | D. Francisco España Orden   | D. Luis Pérez Díaz   |