Informe de Auditoría

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2013

Ernst & Young, S.L.
Avda. Pío XII, 22
31008 Pamplona

Tel.: 948 175 510
Fax: 948 178 085
ey.com

Building a better working world

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

Al Accionista Único de NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.:

Hemos auditado las cuentas anuales de NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U. que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2013, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2013 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U. al 31 de diciembre de 2013 así como de los resultados de sus operaciones y de sus 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.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2013 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2013. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.



ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº S0530)

Javier Ezcurra Zubeldía

27 de marzo de 2014

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.

Cuentas Anuales
correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013

Formuladas el 26 de marzo de 2014

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

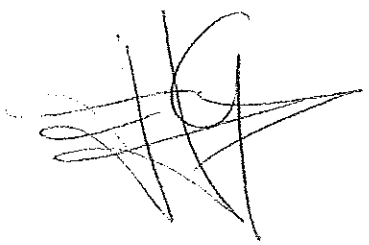
ÍNDICE

- Balance al 31 de diciembre de 2013
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Balance al 31 de diciembre de 2013
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2013	2012
ACTIVO NO CORRIENTE		**100.733.420**	**103.555.565**
Inmovilizado intangible	5	**586.129**	**634.332**
Patentes, licencias, marcas y similares		2.926	-
Derechos de traspaso		496.121	496.311
Aplicaciones informáticas		87.082	138.021
Inmovilizado material	6	**7.558.195**	**7.759.234**
Terrenos y construcciones		4.749.389	4.890.075
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		143.366	214.425
Inmovilizado en curso y anticipos		2.665.440	2.654.734
Inversiones inmobiliarias	7	**92.293.632**	**94.824.366**
Terrenos		17.648.867	16.664.195
Construcciones		74.644.765	78.160.171
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8	-	-
Instrumentos de patrimonio		-	-
Inversiones financieras a largo plazo	9	**277.989**	**316.350**
Créditos a terceros		-	14.945
Otros activos financieros		277.989	301.405
Activos por impuesto diferido	16	**17.475**	**21.283**
ACTIVO CORRIENTE		**291.758.098**	**307.339.278**
Existencias	10	**245.098.435**	**260.688.357**
Edificios adquiridos		29.303.842	34.841.780
Terrenos y solares		138.539.937	140.751.185
Obras en curso		13.217.225	15.332.398
Edificios, polígonos y obras construidas		64.021.577	69.748.142
Anticipos		15.854	14.852
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**7.463.592**	**8.289.950**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	1.330.871	1.757.642
Clientes, empresas del grupo y asociadas	9	754.779	80.549
Deudores varios	9	1.635.514	533.615
Personal	9	1.227	-
Activos por impuesto corriente	16	887.938	682.372
Otros créditos con las Administraciones Públicas	16	2.853.263	5.235.772
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9	**1.625.000**	**-**
Créditos a empresas		1.625.000	-
Inversiones financieras a corto plazo	9	**251.960**	**96.477**
Valores representativos de deuda		236.295	80.812
Otros activos financieros		15.665	15.665
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	**37.319.111**	**38.264.494**
Tesorería		2.361.664	5.591.047
Otros activos líquidos equivalentes		34.957.447	32.673.447
TOTAL ACTIVO		**392.491.518**	**410.894.843**



Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Balance al 31 de diciembre de 2013
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2013	2012
PATRIMONIO NETO		**219.214.410**	**223.391.167**
FONDOS PROPIOS		**202.869.037**	**206.243.641**
Capital	12.1	**45.140.000**	**42.500.000**
Capital escriturado		45.140.000	42.500.000
Reservas	12.2	**163.743.641**	**161.021.659**
Legal y estatutarias		7.609.429	7.337.231
Otras reservas		156.134.212	153.684.428
Resultado del ejercicio	3	**(6.014.604)**	**2.721.982**
SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	13	**16.345.373**	**17.147.526**
PASIVO NO CORRIENTE		**75.564.271**	**94.600.644**
Provisiones a largo plazo	14	**18.745.591**	**32.137.100**
Otras provisiones		18.745.591	32.137.100
Deudas a largo plazo	15	**37.592.707**	**41.179.418**
Deudas con entidades de crédito		16.741.495	18.707.014
Otros pasivos financieros		20.851.212	22.472.404
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	15	**19.175.176**	**21.228.228**
Pasivos por impuesto diferido	16	**50.797**	**55.898**
PASIVO CORRIENTE		**97.712.837**	**92.903.032**
Provisiones a corto plazo	14	**2.515.147**	**586.317**
Otras provisiones		2.515.147	586.317
Deudas a corto plazo	15	**4.810.257**	**5.006.966**
Deuda con entidades de crédito		3.193.360	3.993.497
Otros pasivos financieros		1.616.897	1.013.469
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	15	**3.924.153**	**1.703.736**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**3.528.849**	**2.671.582**
Proveedores	15	204.238	255.854
Acreedores varios	15	116.153	351.692
Personal	15	24.765	12.792
Otras deudas con las Administraciones Públicas	16	758.562	198.246
Anticipos de clientes	15	2.425.131	1.852.998
Periodificaciones a corto plazo	10.2	**82.934.431**	**82.934.431**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**392.491.518**	**410.894.843**

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel. 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013
(Expresada en euros)

	Notas	2013	2012
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	17.1	**15.949.313**	**34.935.960**
Ventas		5.132.498	24.716.567
Ingresos por arrendamientos		9.364.698	9.128.743
Prestaciones de servicios		1.452.117	1.090.650
Variación de existencias de producto en curso y terminado		**(11.215.768)**	**(12.184.039)**
Trabajos efectuados por la empresa para su inmovilizado		**2.178.993**	**1.008.088**
Aprovisionamientos		**(13.898.785)**	**(15.514.484)**
Consumo de edificios adquiridos	17.2	(4.126.749)	(3.053.168)
Consumo de terrenos y solares	17.2	(20.157)	(7.715.270)
Trabajos realizados por otras empresas		(5.049.614)	(4.779.029)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		(4.702.265)	32.983
Otros ingresos de explotación		**1.369.702**	**1.520.189**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		287.316	303.312
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		1.082.386	1.216.877
Gastos de personal	17.3	**(3.514.948)**	**(3.229.174)**
Sueldos, salarios y asimilados		(2.748.033)	(2.495.450)
Cargas sociales		(766.915)	(733.724)
Otros gastos de explotación		**3.163.568**	**(1.323.034)**
Servicios exteriores	17.4	(2.244.313)	(4.006.497)
Tributos		(373.032)	(555.844)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		5.794.089	3.333.100
Otros gastos de gestión corriente		(13.176)	(93.793)
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	**(4.803.863)**	**(4.021.154)**
Imputación de subvenciones de capital	13	**804.520**	**720.637**
Exceso de provisiones		**5.470.025**	**945.852**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(4.497.243)**	**2.858.841**
Ingresos financieros	17.5	**762.151**	**1.049.926**
De participaciones en instrumentos de patrimonio			
De empresas del grupo y asociadas		2.344	63.157
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
De terceros		759.807	986.769
Gastos financieros	17.6	**(1.937.599)**	**(911.038)**
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(663.090)	-
Por deudas con terceros		(1.274.509)	(911.038)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	8 y 9.2	**(340.839)**	**(255.762)**
Deterioros y pérdidas		(340.839)	(255.762)
RESULTADO FINANCIERO		**(1.516.287)**	**(116.874)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(6.013.530)**	**2.741.967**
Impuesto sobre beneficios	16	**(1.074)**	**(19.985)**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**(6.014.604)**	**2.721.982**
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	**(6.014.604)**	**2.721.982**

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013
(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013

	Notas	2013	2012
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	(6.014.604)	2.721.982
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	-	(392.783)
Efecto impositivo	13	-	1.177
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-	(391.606)
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	(804.520)	(720.637)
Efecto impositivo	13	2.367	1.760
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(802.153)	(718.877)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(6.816.757)	1.611.499

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

Avda. San Jorge, 8, bajo · 31012 Pamplona · Tel. 848 420 600 · Fax. 848 420 609 · info@nasuvinsa.es · www.nasuvinsa.es

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013
(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013

	Capital escriturado (Nota 12.1)	Reserva legal (Nota 12.2)	Otras reservas (Nota 12.2)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Subvenciones, donaciones y legados recibidos (Nota 13)	TOTAL
SALDO, FINAL DEL AÑO 2011	**42.500.000**	**5.446.877**	**140.671.245**	**18.903.537**	**18.258.009**	**225.779.668**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	2.721.982	(1.110.483)	1.611.499
Operaciones con socios o propietarios						
Distribución de dividendos (Nota 12.2)	-	-	(4.000.000)	-	-	(4.000.000)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	1.890.354	17.013.183	(18.903.537)	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2012	**42.500.000**	**7.337.231**	**153.684.428**	**2.721.982**	**17.147.526**	**223.391.167**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(6.014.604)	(802.153)	(6.816.757)
Operaciones con socios o propietarios						
Aumentos de capital (Nota 12.1)	2.640.000	-	-	-	-	2.640.000
Otras variaciones del patrimonio neto	-	272.198	2.449.784	(2.721.982)	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2013	**45.140.000**	**7.609.429**	**156.134.212**	**(6.014.604)**	**16.345.373**	**219.214.410**

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013
(Expresado en euros)

	Notas	2013	2012
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**(6.013.530)**	**2.741.967**
Ajustes del resultado		**3.703.839**	**2.315.896**
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	4.803.863	4.021.154
Correcciones valorativas por deterioro		12.432.771	3.420.428
Variación de provisiones		(11.280.773)	(4.278.952)
Imputación de subvenciones		(804.520)	(720.637)
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		-	12.791
Ingresos financieros	17.5	(762.151)	(1.049.927)
Gastos financieros	17.6	1.937.599	911.038
Otros ingresos y gastos		(2.622.950)	-
Cambios en el capital corriente		**7.767.455**	**(9.092.946)**
Existencias		6.155.648	(9.306.375)
Deudores y otras cuentas a cobrar		1.015.266	1.492.570
Otros activos corrientes		(1.000)	(4.133)
Acreedores y otras cuentas a pagar		741.541	(2.780.879)
Otros pasivos corrientes		-	2.812.090
Otros activos y pasivos no corrientes		(144.000)	(1.306.219)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**29.667**	**391.986**
Pagos de intereses		(371.435)	(911.039)
Cobros de intereses		606.668	1.049.927
Cobros (pagos) por Impuesto sobre beneficios		(205.566)	253.098
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**5.487.431**	**(3.643.097)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		**(2.132.757)**	**(20.560.380)**
Empresas del grupo		(2.115.350)	-
Inmovilizado intangible		(2.982)	(20.610)
Inmovilizado material		(10.706)	(1.925.023)
Inversiones inmobiliarias		(3.719)	(18.614.747)
Cobros por desinversiones		**38.361**	**(214.787)**
Otros activos financieros		38.361	-
Otros activos		-	(214.787)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**(2.094.396)**	**(20.775.167)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**(4.338.418)**	**35.957.662**
Emisión		-	21.228.228
Deudas con empresas del grupo y asociadas		-	20.535.173
Otras deudas			
Devolución y amortización de		(2.527.598)	(3.615.542)
Deudas con entidades de crédito		(1.810.820)	(2.190.197)
Otras deudas		-	**(1.000.000)**
Pagos por dividendos y remuneración de otros instr. de patrimonio		-	(1.000.000)
Dividendos		**(4.338.418)**	**34.957.662**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**(945.383)**	**10.539.398**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		**38.264.494**	**27.725.096**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		**37.319.111**	**38.264.494**

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013

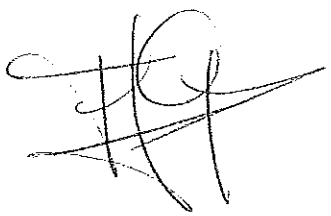
1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

VIVIENDAS DE NAVARRA, S.A. (VINSA) se constituyó el día 26 de febrero de 1988, por escritura pública otorgada ante el Notario de Pamplona D. Francisco Javier Octavio de Toledo Eugui, nº de protocolo 356, por un período de tiempo indefinido. Se inscribió en el Registro Mercantil de Pamplona el día 27 de abril de 1988 al Tomo 616 general, 372 de la Sección 3ª del Libro de Sociedades, Folio 161, Hoja nº 6.589.

Con fecha 1 de Julio de 2011, se formalizó ante el notario de Pamplona D. Rafael Unceta Morales la fusión por absorción de las sociedades Viviendas de Navarra, S.A. (absorbente), Navarra de Suelo Residencial, S.A. (Nasursa) y Navarra de Suelo Industrial, S.A. (Nasuinsa) (absorbidas), pasando desde ese momento a denominarse la sociedad resultante NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U. (NASUVINSA).

Su domicilio social está en Pamplona, Avenida San Jorge nº 8, bajo, y su objeto social es el siguiente:

- La rehabilitación y promoción de viviendas en todo el territorio de la Comunidad Foral de Navarra.
- La adquisición y urbanización del suelo así como su gestión urbanística y enajenación.
- La adquisición de viviendas y otros bienes para el desarrollo de la propia actividad.
- La tramitación y solicitud de la concesión de las ayudas destinadas a la promoción y adquisición de viviendas.
- La formalización de Convenios de Colaboración con entidades públicas para la promoción de viviendas. La participación en organismos relacionados con el sector.
- La realización de las encomiendas que desde el Gobierno de Navarra se le dicten, en materia de gestión patrimonial, asistencia técnica y jurídica y desarrollo de las actividades relacionadas con la normativa de vivienda y la elaboración de sus planes de desarrollo.
- La gestión y ejecución del planeamiento urbanístico para proporcionar y obtener suelo industrial y residencial, o de otros usos complementarios a éstos, comprendiendo la redacción de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, para su tramitación ante los Órganos correspondientes.
- La actuación urbanizadora y edificadora, así como la posible gestión y explotación de obras y servicios resultantes de dicha actuación.
- La prestación de asistencia técnica para la gestión y el desarrollo de actuaciones en materia de suelo industrial, residencial y otros usos complementarios.



Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

- La adquisición y enajenación, por cualquier título, de fincas rústicas o urbanas.

- La colaboración y cooperación con las Administraciones Públicas y entidades privadas en materia de urbanismo, medio ambiente, vivienda y desarrollo territorial sostenible.

- El alquiler de toda clase de bienes inmuebles, cualesquiera que sea su uso, destino o naturaleza, ya se trate de terrenos, de edificaciones de todo tipo y aprovechamiento, naves, viviendas, oficinas, aparcamientos, tanto subterráneos como en superficie, etc. La captación, tratamiento, distribución y venta de aguas obtenidas mediante las concesiones administrativas oportunas; la producción, por distintos procedimientos, de energía eléctrica, autoconsumo, cesión o venta. El proyecto, ejecución, financiación y cesión a terceros, así como la explotación de los derechos derivados de las concesiones administrativas correspondientes, de todo tipo de infraestructuras públicas, en los casos en los que tengan relación y/o aplicación en actuaciones y proyectos de la Sociedad, tales como: viales, carreteras, líneas de transporte de energía eléctrica, canales de distribución de gas, agua, redes de saneamiento, etc. que, por ser de interés general y por razones de eficiencia económica pueden y deben ser ejecutados en una dimensión y/o ámbito que supere claramente la exigida por la actuación urbanizadora concreta.

- La adquisición de suelo o aprovechamientos urbanísticos, de carácter público o privado, por cualquiera de los procedimientos legalmente establecidos, a fin de constituir reservas, urbanizar y edificar, o incorporarlo al tráfico jurídico inmobiliario mediante compraventa, permuta o cualquiera otra figura jurídica prevista en el ordenamiento vigente.

- La redacción de instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico, general y de desarrollo, en toda clase, categoría y subcategoría de suelos, por iniciativa de la propia Sociedad o encomendado por otras entidades o Administraciones Públicas.

- La actividad urbanizadora, tanto para promoción de suelo y renovación o remodelación urbana, dotación de servicios o ejecución de los planes de ordenación.

- La promoción de todo tipo de edificación en los ámbitos contemplados en los puntos anteriores, así como la posible gestión y explotación de obras y servicios resultantes de dicha actuación.

- La formalización de convenios urbanísticos con las Administraciones Públicas o sus entes vinculados o dependientes, o entidades privadas representativas de intereses sociales o económicos relacionadas con la promoción de suelo, para la elaboración, ejecución y administración de programas de promoción de suelos, principalmente residencial, y vivienda, principalmente protegida.

- La cooperación y prestación de asistencia técnica, jurídica, económica y administrativa a las Administraciones Públicas y sus entes, en materia de urbanismo, medio ambiente, vivienda y desarrollo territorial sostenible, y en particular la redacción de instrumentos urbanísticos de planeamiento y gestión, su ejecución, intervención en la edificación y usos del suelo, inspección y disciplina urbanística.

- La gestión del Observatorio Territorial de Navarra y la elaboración de cuantos informes, investigaciones, estudios, programas y proyectos sean encomendados por el Consejo Social de Política Territorial o cualquier otro órgano de deliberación, participación o consulta en materia vinculada con el objeto social de esta empresa.

- La participación y colaboración con los organismos, sociedades, asociaciones y redes locales, regionales, nacionales e internacionales que tengan por objeto materias relacionadas con la naturaleza y actividad de la Sociedad.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

- La elaboración de toda clase de estudios y la realización de actividades de información, difusión y formación vinculadas con su objeto social:

  i) Siempre que esté dentro del marco del interés público, la prestación de asistencia técnica y la realización de servicios técnicos, económicos, industriales, comerciales o de comisión, relacionados con la actividad social a terceros que lo soliciten.

  ii) Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas, total o parcialmente mediante la titularidad de acciones y participaciones en Sociedades, entidades, organismos o asociaciones, públicos o privados con objeto idéntico o análogo.

NASUVINSA forma parte del grupo de sociedades públicas de Navarra cuya sociedad dominante es "Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U." (CPEN). El 100% del capital de CPEN pertenece a la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. El estado de flujos de efectivo se ha preparado con el fin de informar verazmente sobre el origen y utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad.

Estas cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación del Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

En virtud de la Disposición transitoria quinta del Real Decreto 1514/2007, la Sociedad sigue aplicando, en lo que no se opone a la legislación mercantil actual, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad al sector de las Empresas Inmobiliarias que se aprobó por Orden Ministerial del 28 de diciembre de 1994 y que fue modificado en mayo de 2001.

2.2 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, la Sociedad presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2013, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua.

Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

Provisiones por terminación de polígonos

Tal y como se explica en la Nota 14, el coste de los polígonos que construye la Sociedad está vinculado a las estimaciones realizadas para cubrir costes y gastos pendientes de incurrir en la finalización de éstos. Dichas provisiones están recogidas en los epígrafes de "Provisiones a corto o largo plazo", en función de si su cancelación se prevé en el corto o largo plazo, respectivamente.

Pasivos contingentes

En la Nota 14 se detallan los litigios abiertos que, por varios motivos, mantiene la Sociedad al 31 de diciembre de 2013. La resolución de estos litigios está pendiente, por lo que la Sociedad registra las provisiones correspondientes para aquellos riesgos que estima como probables.

Provisión por garantía de viviendas entregadas

En la Nota 14 se detalla el cálculo de la provisión post-venta de las entregas de las promociones del ejercicio en base a los históricos de la Sociedad.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2013, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por el Accionista Único, es la siguiente:

(Euros)	2013
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	(6.014.604)
	(6.014.604)
Reparto	
Reservas voluntarias	(6.014.604)
	(6.014.604)

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas (Nota 12.2).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de dichas pérdidas.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales son los siguientes:

4.1 Inmovilizado intangible

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

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Para cada inmovilizado intangible se analiza y determina si la vida útil es definida o indefinida. Los activos intangibles que tienen vida útil definida se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los bienes y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida no se amortizan y, al menos anualmente, están sujetos a un análisis de su eventual deterioro. La consideración de vida útil indefinida de estos activos se revisa anualmente.

Derechos de traspaso

En este epígrafe se registra el derecho de uso de una plaza de garaje valorada a precio de adquisición, cuya amortización se realiza de forma lineal en un plazo de 50 años, periodo de vigencia de la concesión.

Además, se recogen los derechos de superficie sobre parcelas de alquiler valorados a su precio de coste. Sobre dichas parcelas están iniciadas las obras de construcción de viviendas en alquiler que se amortizarán en el periodo en el que está vigente la cesión, esto es, 30 años. Pasado este periodo, las edificaciones revertirán al Ayuntamiento de Pamplona.

Avda. San Jorge, 8, bajo. 31012 Pamplona. · Tel.: 848 420 600 · Fax: 848 420 609 · info@nasuvinsa.es · www.nasuvinsa.es

Aplicaciones informáticas

La partida de aplicaciones informáticas incluye los importes satisfechos por el acceso a la propiedad o por el derecho de uso de programas informáticos. Su amortización se realiza de forma lineal a largo de su vida útil estimada de 4 años.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen.

4.2 Inmovilizado material

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

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado material se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

En el coste de aquellos activos adquiridos o producidos, que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Asimismo, forma parte del valor del inmovilizado material como un componente del mismo, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada.

Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

	Años de vida útil
Construcciones	25
Equipos de oficina	6,66
Mobiliario	6,66
Equipos para procesos de información	4
Elementos de transporte	5 – 6,66

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

4.3 Inversiones inmobiliarias

Dentro de este epígrafe se recogen:

- Las parcelas, construcciones e instalaciones que se encuentran arrendadas a terceros, así como aquéllas para las que la Sociedad gestiona y explota directamente obras y servicios resultantes de su actuación.

- Los edificios destinados a alquiler, para los que se ha separado del valor de los inmuebles, el costo de los solares y se ha incorporado el IVA soportado en la construcción al ser actividad exenta del IVA el alquiler de viviendas.

Las inversiones inmobiliarias se valoran con los mismos criterios indicados para el inmovilizado material.

La amortización de estas inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal, en función de la vida útil estimada de 25 años para las construcciones y 6,66 años para las instalaciones.

4.4 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

4.5 Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos. Debido a sus características, todos los arrendamientos mantenidos por la Sociedad durante el ejercicio han sido calificados como operativos.

Sociedad como arrendatario

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

Sociedad como arrendador

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

4.6 Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por prestaciones de servicios se considera un pago anticipado por la prestación del servicio y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de la prestación del servicio. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Incluyen las inversiones en el patrimonio de las empresas sobre las que se tiene control (empresas del grupo), se tiene control conjunto mediante acuerdo estatutario o contractual con uno o más socios (empresas multigrupo) o se ejerce una influencia significativa (empresas asociadas).

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

Cuando una inversión pasa a calificarse como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener dicha calificación. En su caso, los ajustes valorativos previos asociados a dicha inversión contabilizados directamente en el patrimonio neto, se mantendrán en éste hasta que dicha inversión se enajene o deteriore.

En el valor inicial se incluye el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se han adquirido.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

En el caso de la venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuirá el valor contable de los respectivos activos.

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

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 deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho a recibirlos.

A estos efectos, 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 hasta el momento de la adquisición. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Asimismo, cuando 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.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

4.7 Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

Instrumentos de deuda

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.

La Sociedad considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagados, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las cuentas anuales. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado concurso de acreedores.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

Instrumentos de patrimonio

Existe una evidencia objetiva de que los instrumentos de patrimonio se han deteriorado cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento o una combinación de ellos que suponga que no se va a poder recuperar su valor en libros debido a un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

En el caso de instrumentos de patrimonio valorados al coste, incluidos en la categoría de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, que es el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia, en la estimación del deterioro se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Telf. 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

La reversión de las correcciones valorativas por deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias, con el límite del valor en libros que tendría la inversión en la fecha de reversión si no se hubiera registrado el deterioro de valor, para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas; mientras que para los activos financieros disponibles para la venta que se valoran al coste no es posible la reversión de las correcciones valorativas registradas en ejercicios anteriores.

4.8 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Cancelación

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surja. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original.

4.9 Existencias

Las existencias se valoran al coste, ya sea el precio de adquisición o el coste de producción.

El coste se determina en base a los siguientes criterios:

- Los terrenos, solares, viviendas usadas y locales comerciales se valoran a precio de adquisición.
- Los productos en curso y terminados (promociones de viviendas de protección oficial (V.P.O.) en régimen de compraventa, polígonos y solares) se valoran al importe resultante de añadir al valor de los terrenos, los costes directos e indirectos incurridos en su producción.

Para aquellas existencias que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, dentro del coste se incluyen, en su caso, los gastos financieros en los términos previstos en la norma sobre el inmovilizado material.

Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.10 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

4.11 Subvenciones

Las subvenciones se califican como no reintegrables cuando se han cumplido las condiciones establecidas para su concesión, registrándose en ese momento directamente en el patrimonio neto, una vez deducido el efecto impositivo correspondiente.

Las subvenciones reintegrables se registran como pasivos de la Sociedad hasta que adquieren la condición de no reintegrables, no registrándose ningún ingreso hasta dicho momento.

Las subvenciones recibidas para financiar gastos específicos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se devenguen los gastos que están financiando.

Las subvenciones recibidas para adquirir activos materiales se imputan como ingresos del ejercicio en proporción a su amortización.

4.12 Provisiones y contingencias

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el balance como provisiones, cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones, se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria, excepto cuando la salida de recursos sea remota.

4.13 Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto, y en la contabilización inicial de las combinaciones de negocios en las que se registra como los demás elementos patrimoniales del negocio adquirido.

Los impuestos diferidos se registran para las diferencias temporarias existentes en la fecha del balance entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes de "Activos por impuesto diferido" y "Pasivos por impuesto diferido" del balance.

La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

En el caso de las combinaciones de negocios en los que no se hubieran reconocido separadamente activos por impuesto diferido en la contabilización inicial por no cumplir los criterios para su reconocimiento, los activos por impuesto diferido que se reconozcan dentro del periodo de valoración y que procedan de nueva información sobre hechos y circunstancias que existían a la fecha de adquisición, supondrán un ajuste al importe del fondo de comercio relacionado. Tras el citado periodo de valoración, o por tener origen en hechos y circunstancias que no existían a la fecha de adquisición, se registrarán contra resultados o, si la norma lo requiere, directamente en patrimonio neto.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

En la fecha de cierre de cada ejercicio, la Sociedad evalúa los activos por impuesto diferido reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

La Sociedad disfruta de una bonificación del 99% en la cuota del impuesto sobre sociedades, tal y como establece el artículo 58 de la Ley Foral 24/1996 de 30 de diciembre, del Impuesto de Sociedades. Asimismo, se ha acogido a la Ley Foral 20/2011, de 28 de diciembre, de modificación de diversos impuestos y otras medidas tributarias que le otorga una bonificación del 99 por 100 de la parte de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de la enajenación y el arrendamiento de bienes inmuebles e instalaciones en los polígonos industriales y áreas residenciales y de otros usos, incluyendo el dotacional y comercial, por ella promovidos, siempre que el importe obtenido se reinvierta en la promoción de suelo industrial o residencial de promoción pública en el plazo de cinco años a contar desde la fecha de la enajenación o desde la fecha de obtención de las rentas por el arrendamiento, según corresponda.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

4.14 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

4.15 Ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago. En lo referente a gastos e ingresos por promociones, la imputación se realiza siguiendo el plan adaptado a empresas inmobiliarias según Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994 cuyas peculiaridades más importantes son:

Para promociones con destino alquiler

Todas las imputaciones se llevan en el transcurso del ejercicio a cuentas de gastos. Al cierre del mismo, se traspasan al grupo 2, Inmovilizado, con abono al grupo 7 de ingresos, en la cuenta de "Trabajos efectuados por la empresa para su inmovilizado".

Para promociones con destino a venta

De igual forma, todas las imputaciones durante el ejercicio se llevan a cuentas de gastos, pero al final del mismo se traspasan al grupo 3 de Existencias, con abono al grupo 6 o 7, en la cuenta de Variación de Existencias que se recoge en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Reconocimiento de las ventas

Los ingresos se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: a) la Sociedad ha transmitido al comprador todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes, con independencia de su transmisión jurídica, b) no mantiene la gestión corriente de los bienes vendidos en un grado normalmente asociado con su propiedad ni retiene el control efectivo de los mismos, c) el importe de los ingresos puede valorarse con fiabilidad, d) es probable que la empresa reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y e) los costes incurridos o a incurrir en la transacción puedan ser valorados con fiabilidad. Para el caso concreto de las parcelas y construcciones que forman parte de las existencias de la Sociedad y que son vendidas dentro de su actividad normal, la venta se producirá, con carácter general, cuando la parcela o construcción se encuentre prácticamente terminada y se haya otorgado escritura de compraventa o, en su defecto, se haya hecho algún acto de puesta a disposición del inmueble al comprador.

Reconocimiento de las prestaciones de servicios

Corresponden en su mayor parte a encargos realizados por el Gobierno de Navarra. En el caso de que los proyectos tengan carácter plurianual, se reconoce el ingreso en la misma medida que el gasto incurrido en el ejercicio.

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir.

4.16 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

En su caso, los costes incurridos en la adquisición de sistemas, equipos e instalaciones cuyo objeto sea la eliminación, limitación o el control de los posibles impactos que pudiera ocasionar el normal desarrollo de la actividad de la Sociedad sobre el medio ambiente, se consideran inversiones en inmovilizado.

El resto de los gastos relacionados con el medio ambiente, distintos de los realizados para la adquisición de elementos de inmovilizado, se consideran gastos del ejercicio.

Por lo que respecta a las posibles contingencias que en materia medioambiental pudieran producirse, los Administradores consideran que éstas se encuentran suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro que tienen suscritas.

4.17 Operaciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

4.18 Normativa de aplicación en ejercicios futuros

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales se encuentra publicada la *Resolución de 18 de septiembre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro y valoración e información a incluir en la memoria de las cuentas anuales sobre el deterioro del valor de los activos.* Esta norma introduce algunas modificaciones sobre la estimación del deterioro y es de aplicación para ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2014 o con posterioridad.

La Sociedad no ha finalizado el análisis de los potenciales impactos que la aplicación de esta norma podría tener en las cuentas anuales del ejercicio 2014, no obstante del análisis realizado hasta la fecha estima que los potenciales impactos, en caso de existir alguno, serían de escasa importancia.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado intangible son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Saldo final
Ejercicio 2013			
Coste			
Propiedad industrial	-	2.983	2.983
Derechos de traspaso	500.338	-	500.338
Aplicaciones informáticas	380.111	-	380.111
	880.449	2.983	883.432
Amortización acumulada			
Propiedad industrial	-	(57)	(57)
Derechos de traspaso	(4.027)	(190)	(4.217)
Aplicaciones informáticas	(242.090)	(50.939)	(293.029)
	(246.117)	(51.186)	(297.303)
Valor neto contable	**634.332**		**586.129**
Ejercicio 2012			
Coste			
Derechos de traspaso	500.338	-	500.338
Aplicaciones informáticas	359.500	20.611	380.111
	859.838	20.611	880.449
Amortización acumulada			
Derechos de traspaso	(3.837)	(190)	(4.027)
Aplicaciones informáticas	(191.092)	(50.998)	(242.090)
	(194.929)	(51.188)	(246.117)
Valor neto contable	**664.909**		**634.332**

El importe de los elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2013 asciende a 170.686 euros (159.187 euros en 2012).

El detalle de los elementos de inmovilizado intangible afectos a reversión es el siguiente:

(Euros)	2013	2012
Derechos de traspaso		
Coste	500.338	500.338
Amortización acumulada	(4.217)	(4.027)
	496.121	**496.311**

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2013				
Coste				
Terrenos y construcciones	5.583.767	-	(9.760)	5.574.007
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	975.888	-	-	975.888
Inmovilizado en curso y anticipos	2.654.734	10.706	-	2.665.440
	9.214.389	10.706	(9.760)	9.215.335
Amortización acumulada				
Terrenos y construcciones	(631.891)	(131.707)	781	(762.817)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(761.463)	(71.059)	-	(832.522)
	(1.393.354)	(202.766)	781	(1.595.339)
Correcciones valorativas por deterioro				
Terrenos y construcciones	(61.801)	-	-	(61.801)
	(61.801)	-	-	(61.801)
Valor neto contable	**7.759.234**			**7.558.195**
Ejercicio 2012				
Coste				
Terrenos y construcciones	5.922.935	57.997	(397.165)	5.583.767
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	967.050	8.838	-	975.888
Inmovilizado en curso y anticipos	10.493.747	1.858.190	(9.697.203)	2.654.734
	17.383.732	1.925.025	(10.094.368)	9.214.389
Amortización acumulada				
Terrenos y construcciones	(513.040)	(118.851)	-	(631.891)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(674.900)	(86.563)	-	(761.463)
	(1.187.940)	(205.414)	-	(1.393.354)
Correcciones valorativas por deterioro				
Terrenos y construcciones	(61.801)	-	-	(61.801)
	(61.801)	-	-	(61.801)
Valor neto contable	**16.133.991**			**7.759.234**

6.1 Descripción de los principales movimientos

Los principales traspasos del ejercicio 2012 se correspondieron con la finalización de las obras de una promoción de viviendas para el alquiler y de otra infraestructura que, al cierre de ejercicio, quedaron registradas en el epígrafe de inversiones inmobiliarias. Asimismo, durante el ejercicio 2012 se produjeron algunos traspasos a la cuenta de existencias en el caso de promociones cuyo destino final era la venta.

6.2 Arrendamientos operativos

La Sociedad, en condición de arrendataria, ha tenido, durante el ejercicio, contratos de arrendamiento para algunas de las oficinas de la Sociedad. Los gastos de dichos contratos han ascendido a 10 miles de euros en el ejercicio 2013 (39 miles de euros en 2012).

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

Los pagos futuros mínimos de los contratos de arrendamiento no cancelables a 31 de diciembre, suponiendo que los contratos se han renovado automáticamente por el mismo periodo, son los siguientes:

(Miles de euros)	2013
Hasta un año	10
	10

6.3 Otra información

A 31 de diciembre de 2013 y 2012 el importe de los elementos de inmovilizado material totalmente amortizados es el siguiente:

(Miles de euros)	2013	2012
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado	384	384
	384	**384**

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable del inmovilizado material.

A 31 de diciembre de 2013 y 2012 no existen compromisos firmes de compra de inmovilizado material.

El importe de las inmovilizaciones materiales no afectas directamente a la explotación asciende a 121 miles de euros a 31 de diciembre de 2013 (124 miles de euros en 2012) y se corresponden con terrenos y construcciones.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

Avda. San Jorge, 8 Bajo 31012 Pamplona Tel. 848 42 06 00 Fax 848 42 06 01 info@nasuvinsa.es www.nasuvinsa.es

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2013					
Coste					
Terrenos	16.664.195	566	(153.859)	1.137.965	17.648.867
Construcciones	102.725.758	3.153	(18.656)	1.057.649	103.767.904
	119.389.953	3.719	(172.515)	2.195.614	121.416.771
Amortización acumulada					
Construcciones	(24.565.587)	(4.549.911)	-	(7.641)	(29.123.139)
	(24.565.587)	(4.549.911)	-	(7.641)	(29.123.139)
Valor neto contable	**94.824.366**				**92.293.632**
Ejercicio 2012					
Coste					
Terrenos	14.077.219	2.599.767	(12.791)	-	16.664.195
Construcciones	75.790.397	16.014.980	-	10.920.381	102.725.758
	89.867.616	18.614.747	(12.791)	10.920.381	119.389.953
Amortización acumulada					
Construcciones	(20.801.035)	(3.764.552)	-	-	(24.565.587)
	(20.801.035)	(3.764.552)	-	-	(24.565.587)
Valor neto contable	**69.066.581**				**94.824.366**

7.1 Descripción de los principales movimientos

Del total de los traspasos del ejercicio 2013 un importe de 2.179 miles de euros, se corresponden con el traspaso de una nave en Aoiz que se encontraba registrada en existencias (Nota 10.1). Esta nave se encuentra arrendada a terceros.

Del total de altas del ejercicio 2012 un importe de 18.592 miles de euros se correspondieron con la adquisición de diversos terrenos y edificios a otras sociedades del Grupo CPEN. Todos ellos se encuentran arrendados a terceros.

7.2 Arrendamientos operativos

Todas las inversiones inmobiliarias se encuentran arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los contratos de arrendamiento tienen una duración de entre 8 y 15 años para las naves de los polígonos y 5 años, renovables año por año y visados por el Departamento de Vivienda para el alquiler de vivienda protegida.

Información como arrendatario

La Sociedad tiene arrendados, como arrendatario, viviendas que a su vez subarrienda a terceros y oficinas en régimen de arrendamiento operativo. El gasto del ejercicio 2013 por dichos arrendamientos ascendió a 3.614 miles de euros (3.836 miles de euros en 2012).

Los pagos mínimos futuros por arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

(Euros)	2013	2012
Hasta un año	3.144.000	3.279.950
Entre uno y cinco años	6.574.345	6.737.988
Más de cinco años	125.038	100.068
	9.843.383	**10.118.006**

Información como arrendador

La Sociedad tiene arrendados a terceros, como arrendador, inversiones inmobiliarias. El ingreso por dichos arrendamientos ha ascendido a 9.367 miles de euros en el ejercicio 2013 (9.129 miles de euros en 2012).

Los cobros mínimos futuros por arrendamientos operativos, excluyendo los asociados con el arrendamiento de viviendas de protección oficial a terceros en la medida en que los arrendatarios terceros pueden cancelar los contratos con un plazo de preaviso no superior a tres meses, son los siguientes:

(Euros)	2013	2012
Hasta un año	2.174.070	2.013.195
Entre uno y cinco años	6.879.395	6.888.876
Más de cinco años	3.992.139	4.127.868
	13.045.604	**13.029.939**

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

7.3 Otra información

Existen elementos de inversiones inmobiliarias afectos a garantías con un valor neto contable a 31 de diciembre de 2013 de 30.006 miles de euros (33.086 miles de euros en 2012). El detalle es el siguiente:

(Euros)	Solares	Edificios	Amortización Acumulada	Valor Neto Contable
Ejercicio 2013				
Beriain 24	14.103	988.804	(751.491)	251.416
Rochapea 36	313.309	1.691.148	(1.195.078)	809.379
San Jorge 42	495.535	2.072.826	(1.160.783)	1.407.578
Azucarera 22	213.325	978.532	(547.978)	643.879
Berriozar 46 E	473.792	2.493.639	(1.296.692)	1.670.739
Berriozar 46 C	473.792	2.760.086	(1.288.040)	1.945.838
San Jorge 40	447.654	2.982.702	(1.222.908)	2.207.448
Rochapea 20 (2)	195.322	1.552.185	(543.265)	1.204.242
Rochapea 25	214.679	1.562.924	(500.136)	1.277.467
Buztintxuri 24	231.584	1.909.936	(611.179)	1.530.341
Sarriguren 18	362.996	1.684.138	(527.696)	1.519.438
Sarriguren 12	202.786	1.060.343	(321.637)	941.492
Mendillorri 80	1.025.217	7.469.457	(2.091.448)	6.403.226
Amigos del País 32	288.782	2.750.702	(660.168)	2.379.316
Sarriguren 51	1.059.515	5.589.040	(834.777)	5.813.778
	6.012.391	**37.546.462**	**(13.553.276)**	**30.005.577**

(Euros)	Solares	Edificios	Amortización Acumulada	Valor Neto Contable
Ejercicio 2012				
Mendillorri 64	441.540	2.642.237	(2.060.945)	1.022.832
Chantrea 20	41.637	845.698	(642.731)	244.604
Tudela –Alquiler	60.428	1.055.764	(784.785)	331.407
Beriain 24	14.103	988.804	(711.939)	290.968
Rochapea 36	313.309	1.691.148	(1.127.432)	877.025
San Jorge 42	495.535	2.072.826	(1.077.870)	1.490.491
Azucarera 22	213.325	978.532	(508.837)	683.020
Berriozar 46 E	473.792	2.493.639	(1.196.946)	1.770.485
Berriozar 46 C	473.792	2.760.086	(1.177.637)	2.056.241
San Jorge 40	447.654	2.982.702	(1.103.600)	2.326.756
Rochapea 20 (2)	195.322	1.552.185	(481.177)	1.266.330
Rochapea 25	214.679	1.562.924	(437.619)	1.339.984
Buztintxuri 24	231.584	1.909.936	(534.782)	1.606.738
Sarriguren 18	362.996	1.684.138	(460.331)	1.586.803
Sarriguren 12	202.786	1.060.343	(279.224)	983.905
Mendillorri 80	1.025.217	7.469.457	(1.792.670)	6.702.004
Amigos del País 32	288.782	2.750.702	(550.140)	2.489.344
Sarriguren 51	1.059.515	5.589.040	(631.038)	6.017.517
	6.555.996	**42.090.161**	**(15.559.703)**	**33.086.454**

El importe pendiente de imputar a resultados de las subvenciones recibidas para las inversiones inmobiliarias asciende a 15.008 miles de euros a cierre del ejercicio 2013 (15.810 miles de euros en 2012).

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

A 31 de diciembre, el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias afectas a reversión es el siguiente:

(Miles de euros)	2013	2012
Promoción viviendas Rochapea 15	1.597	1.669
Promoción viviendas Rochapea 55	5.488	5.726
Aparcamiento A-O	599	632
Pista de pruebas A-O	1.629	1.717
	9.313	**9.744**

8. INVERSIONES EN EL PATRIMONIO DE EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen este epígrafe son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Deterioros y pérdidas	Saldo final
Ejercicio 2013				
Instrumentos de patrimonio	-	300.000	(300.000)	-
	-	**300.000**	**(300.000)**	**-**
Ejercicio 2012				
Instrumentos de patrimonio	690.000	-	(690.000)	-
	690.000	**-**	**(690.000)**	**-**

8.1 Descripción de las inversiones

La Sociedad , a 1 de enero de 2012, era propietaria de 69.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, de la sociedad "Natural Climate Systems, S.A." constituida en Pamplona el 23 de mayo de 2001, según se recoge en escritura pública otorgada por D. Alfonso Fernández Hernández, nº 766 de su protocolo.

Con fecha 30 de julio de 2012, Natural Climate Systems, S.A., procedió a realizar una reducción de capital con la finalidad de restablecer su equilibrio patrimonial, reduciendo el valor nominal de las acciones a 0,80 euros cada una.

Por lo tanto, a 31 de diciembre de 2012, la Sociedad era propietaria de 69.000 acciones a 0,80 euros cada una, de la sociedad "Natural Climate Systems, S.A.".

A lo largo del ejercicio 2013 la Sociedad ha realizado aportaciones de socios por valor de 300 miles de euros.

Dicha sociedad tiene como objeto social la promoción, construcción y rehabilitación inmobiliarias con criterios de eficiencia energética y la comercialización de energía y de toda clase de materiales, productos o equipos para la construcción y, de manera especial, para su aplicación a la arquitectura sostenible, ecológica o bioclimática mediante el empleo de fuentes de energías renovables.

El porcentaje de participación de la Sociedad en "Natural Climate Systems, S.A." es de un 34,50% y sus acciones gozan de plenos derechos políticos y económicos.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

A 31 de diciembre de 2013 y 2012 el coste de la participación de la Sociedad en Natural CLimate Systems, S.A. se encuentra íntegramente deteriorada ya que esta participada tiene un patrimonio neto negativo.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2012, la Sociedad tenía dotada una provisión por importe de 149.511 euros correspondiente a la parte proporcional de los fondos propios negativos de esta participada que le correspondían en función de su porcentaje de participación (Nota 14).

9. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros, excepto las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo que se detallan en la Nota 8, a 31 de diciembre es la siguiente:

	Créditos, derivados y otros	
(Euros)	2013	2012
Activos financieros a largo plazo		
Préstamos y partidas a cobrar	277.989	316.350
	277.989	316.350
Activos financieros a corto plazo		
Préstamos y partidas a cobrar	5.599.351	2.468.283
	5.599.351	2.468.283
	5.877.340	**2.784.633**

Estos importes se desglosan en el balance de la siguiente forma:

	Créditos, derivados y otros	
(Euros)	2013	2012
Activos financieros no corrientes		
Inversiones financieras a largo plazo		
Créditos a terceros	-	14.945
Otros activos financieros	277.989	301.405
	277.989	316.350
Activos financieros corrientes		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.722.391	2.371.806
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	1.625.000	-
Inversiones financieras a corto plazo	251.960	96.477
	5.599.351	2.468.283
	5.877.340	**2.784.633**

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

9.1 Activos financieros no corrientes

Otros activos financieros

En este epígrafe la Sociedad recoge el importe de las fianzas constituidas a favor de los propietarios de las viviendas libres que la Sociedad incorpora después a su Bolsa de Alquiler.

9.2 Activos financieros corrientes

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2013	2012
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.330.871	1.757.642
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 18.1)	754.779	80.549
Deudores varios	1.635.514	533.615
Personal	1.227	-
	3.722.391	**2.371.806**

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2013	2012
A corto plazo		
Créditos a empresas del grupo (Nota 18.1)	1.625.000	-
	1.625.000	**-**

Con fechas 28 y 30 de mayo de 2013, la Sociedad concedió a la sociedad "Agencia Navarra del Transporte y la Logística, S.A.U." dos créditos por importes de 1.000 miles de euros y 625 miles de euros, respectivamente. Dichos créditos vencen el 31 de diciembre de 2014. Devengan un interés del 3% anual.

Además, durante el ejercicio 2013, la Sociedad ha concedido diversos créditos a la sociedad "Natural Climate Systems, S.A." por importe total de 190 miles de euros. Dichos créditos que vencían el 31 de diciembre de 2013, no han sido devueltos a vencimiento y, dada la situación patrimonial de esta compañía, la Sociedad ha procedido a deteriorarlos en su totalidad.

Inversiones financieras a corto plazo

La composición de este epígrafe, a 31 de diciembre de 2013 y 2012, se corresponde principalmente con los intereses devengados no cobrados de las imposiciones que posee la Sociedad.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

10. EXISTENCIAS

El detalle del epígrafe de existencias, a 31 de diciembre, es el siguiente:

(Euros)	2013	2012
Viviendas usadas	16.286.246	16.017.348
Correcciones valorativas	(3.140.863)	(2.026.399)
Parcelas readquiridas de polígonos	12.640.316	15.001.891
Correcciones valorativas	(1.032.073)	(774.578)
Locales comerciales y edificios	5.532.847	6.623.518
Correcciones valorativas	(982.631)	-
Total edificios adquiridos	**29.303.842**	**34.841.780**
Terrenos y solares	144.842.313	143.971.852
Correcciones valorativas	(6.302.376)	(3.220.667)
Total terrenos y solares	**138.539.937**	**140.751.185**
Gastos de anteproyectos	604.457	597.801
Obras en curso de vivienda protegida	3.255.389	2.474.658
Obras en curso de polígonos	12.268.486	12.161.546
Correcciones valorativas polígonos	(5.649.500)	-
Obras en curso solares	3.208.917	568.917
Correcciones valorativas solares	(470.524)	(470.524)
Obras en curso	**13.217.225**	**15.332.398**
Promociones viviendas terminadas	17.434.259	21.464.118
Correcciones valorativas	(642.286)	(1.088.333)
Polígonos terminados	48.711.450	49.203.707
Correcciones valorativas	(2.006.026)	(547.851)
Solares terminados	705.324	920.299
Correcciones valorativas	(181.144)	(203.798)
Total productos terminados	**64.021.577**	**69.748.142**
Anticipos a proveedores	**15.854**	**14.852**
	245.098.435	**260.688.357**

10.1 Edificios adquiridos

Viviendas usadas:

Se corresponde con las viviendas usadas adquiridas por la Sociedad.

El importe de los gastos de explotación del ejercicio 2013 activados en estas existencias asciende a 163.026 euros (146.899 euros en 2012).

El deterioro calculado en las viviendas usadas a 31 de diciembre de 2013 asciende a 3.141 miles de euros (2.026 miles de euros en 2012).

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona · Tel: 848 420 600 · Fax: 848 420 609 · info@nasuvinsa.es · www.nasuvinsa.es

Parcelas de polígonos readquiridas:

El detalle de las parcelas readquiridas por la Sociedad es el siguiente:

(Euros)	2013	2012
Parcelas polígono Aoiz	1.441.464	3.620.742
Parcela polígono Alsasua	141.915	141.749
Parcelas polígono Comarca-2	2.553.538	2.553.538
Parcelas polígono Labradas	83.699	83.699
Parcelas polígono Cordovilla	6.823.634	6.800.000
Parcelas polígono Cascante	655.264	861.765
Parcelas polígono Sangüesa	940.802	940.398
	12.640.316	**15.001.891**

En el ejercicio 2013 una parcela de Aoiz por importe de 2.179 miles de euros ha sido traspasada a inversiones inmobiliarias por encontrarse arrendada a terceros (Nota 7.1).

Con el fin de ajustar el valor de las parcelas al valor de mercado, el deterioro calculado a 31 de diciembre de 2013 asciende a 1.032 miles de euros (775 miles de euros en 2012).

Locales comerciales y edificios:

El detalle de los locales comerciales y edificios adquiridos por la Sociedad es el siguiente:

(Euros)	2013	2012
Local C/Pintor Adrian	285.690	285.639
Local C/Valle Aranguren	127.732	127.709
Local Avda San Jorge	1.099.320	1.021.875
Local C/Hilarión Eslava	1.153.313	1.087.194
Local C/Estella	1.453.227	1.362.611
Local C/Compañía	64.007	59.858
Local C/Virgen del Perdón	60.113	56.400
Local C/García el Restaurador	249.200	234.879
Palacio Mendillorri	384.889	382.244
Edificio C/Estafeta	-	1.393.486
Viviendas C/Compañía	163.188	153.404
Vivienda Plaza de los Tilos	266.338	248.849
Vivienda Paseo de la Inmaculada	225.830	209.370
	5.532.847	**6.623.518**

Con el fin de ajustar el valor de los locales comerciales y los edificios adquiridos al valor de mercado, el deterioro calculado a 31 de diciembre de 2013 asciende a 983 miles de euros. A 31 de diciembre de 2012 no se registró deterioro alguno en relación a estas existencias.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

10.2 Terrenos y solares

El detalle de los terrenos y solares es el siguiente, expresado en euros:

(Euros)	2013	2012
TAFALLA PARC 82 UAO-5	69.060	69.060
TAFALLA PARC 85 POL 27 UC-71	78.178	78.178
BUZTINTXURI 15B-C,15B-N,15B-0	0	39.699
HORNO DEL COSCOLIN	501.038	426.334
NOAIN VARIOS	433.750	433.750
CORELLA VARIOS	889.207	886.562
BADOSTAIN	105.994	105.994
CHAPINERIAS	46.065	45.642
HUERTO DEL REY	193.576	193.476
SAN ANTON, 16	47.329	47.106
LA VIDA, 1	75.218	74.749
TUDELA UNIF. POL 6 PARC 417	985.338	985.338
MILAGRO	3.481.713	3.481.713
SARRIGUREN PARCELA CS1	24.680	24.680
RIPAGAINA PARCELA BF1 BF2	89.295	89.295
ARROSADIA LEZKAIRU A7	748.199	748.199
ARROSADIA LEZKAIRU A13 B	3.720.827	3.720.827
ARROSADIA LEZKAIRU L40	2.668.988	2.668.988
ARROSADIA LEZKAIRU A 1.3	0	387.014
ARROSADIA LEZKAIRU A 13 C	0	492.406
ARROSADIA LEZKAIRU L4	0	378.232
ARDOI PARCELAS I6, I10, J7	5.843	5.843
ENTREMULTIVAS PARC 6 Y 27	3.038	3.038
RIPAGAINA A 2.1	528.112	528.112
TAFALLA AR 2	2.998.170	2.998.170
TAFALLA UB 17 C1	448.082	448.082
TAFALLA UB 17 I1 (54,3011%)	380.109	380.109
ESTELLA PARCELA 3.2	1.382.913	1.382.913
TERRENO AZUCARERA 68	673.543	673.543
ENTREMUTILVAS P7	732.369	732.369
ENTREMUTILVAS P8	732.369	732.369
ENTREMUTILVAS PARCELA P.18	1.546.514	1.537.896
ENTREMUTILVAS 24,52% PARCELA P.31	323.046	320.948
ENTREMUTILVAS 32,24% PARCELA P.32	424.652	421.997
LEZKAIRU PARCELA L.45-5	1.868.327	1.464.194
LEZKAIRU 48,01% PARCELA L.45-6	645.476	491.381
LEZKAIRU 66,64% PARCELA L.45-7	1.501.379	662.856
LEZKAIRU 36,63% PARCELA L.46-6	492.557	374.906
LEZKAIRU 56,57% PARCELA L.10-4	1.456.342	1.190.945
PSIS CORDOVILLA AR1 51,0767% PARCELA P31.2	191.402	189.690
PSIS CORDOVILLA AR1 17,5163% PARCELA PT7	120.782	119.421
URB.MUGARTEA 42,83% PARCELA P1.3	349.529	131.925
URB. UE-1 AOIZ PARCELA P.1	62.684	62.070
URB. UE-1 AOIZ 82,70% PARCELA P.8	16.921	16.634
URB. UE-1 AOIZ 82,70% PARCELA P.9	16.921	16.634
URB. OLLOKI-VALLE ESTERIBAR 22,6876% PARCELA 1/377	38.097	37.601
URB. ARETA 2 PARCELA P.5	656.082	652.038
URB. CHANTREA SUR ARS-1 39,26% PARCELA 1-B	341.642	275.944
URB. CHANTREA SUR ARS-1 19,26% PARCELA 1-F	6.357	4.995
T.S. POLIG. URDIAIN	751.122	750.578
T.S. PARQUE UPNA-GARITON	7.594.027	7.594.027
T.S. POLIG. ROCAFORTE AMPL	4.715	4.715
T.S. POLIG. VALDIZARBE	2.844.157	2.842.087
T.S. POLIG. GIE VALLE ELORZ	13.559.629	13.559.629
T.S. POLIG. VALLE DE ANUE	980	980
T.S. POLIG. LODOSA	897.471	897.471
MATERIAS PRIMAS SOLAR ALLO	174.000	174.000
MATERIAS PRIMAS SOLAR VILLAVETA	3.980.070	3.980.070
MATERIAS PRIMAS SOLAR GUENDULAIN	77.586.207	77.586.207
MATERIAS PRIMAS SOLAR GALAR	5.348.224	5.348.224
TOTAL TERRENOS Y SOLARES	**144.842.313**	**143.971.852**

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

Con el fin de ajustar el valor de los terrenos y solares a su valor de mercado, se ha registrado en el ejercicio 2013 un deterioro por importe de 6.302 miles de euros (3.221 miles de euros en 2012).

Los terrenos situados en las localidades de Allo, Villaveta (Lónguida), Galar y Cendea de Cizur (Guenduláin) fueron adquiridos en virtud del Acuerdo de Gobierno de 27 de febrero de 2006 para su inclusión, como Patrimonio Foral de Suelo Público, en el Banco Foral de Suelo, regulado por los artículos 230 y siguientes de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo por lo que su desarrollo y efectiva puesta en el mercado, están condicionados por la política del Gobierno de Navarra en materia de Suelo y Vivienda Protegida.

Por lo que hace referencia a las existencias de Galar y Cendea de Cizur (Guenduláin), con fecha 11 de enero de 2010, se dictó el Acuerdo del Gobierno de Navarra, por el que se declaró el "Plan para el desarrollo de un Área Residencial de vivienda protegida en términos de Galar y Cizur, en el paraje conocido como Guenduláin", promovido por la sociedad pública "Navarra de Suelo Residencial, S.A. (Nasursa)" como Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal. Finalizado el proceso de exposición pública, la Sociedad impulsará el desarrollo del Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal de Guenduláin hasta su aprobación definitiva e iniciará la tramitación de los proyectos de reparcelación y urbanización.

Con respecto a dichas existencias, existen unos ingresos anticipados en el pasivo que proceden de la venta de aprovechamientos urbanísticos de los terrenos de Galar y Cendea de Cizur (Guenduláin), por el mismo importe que las existencias que figuran en el activo.

(Euros)	2013	2012
Solar Guenduláin	77.586.207	77.586.207
Solar Galar	5.348.224	5.348.224
Ingresos anticipados	**82.934.431**	**82.934.431**

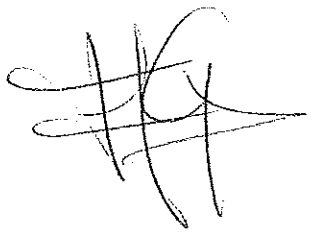
10.3 Obras en curso

Vivienda protegida en curso:

El detalle de las promociones en curso de viviendas protegidas es el siguiente:

(Euros)	2013	2012
Zubiri 32-RG	819.699	819.699
Zubiri 32 VPT	1.065.307	1.065.307
Corella 20	316.680	381.780
Salesianos	22.326	17.551
Ripagaina 45	9.312	9.312
Corella 6	157.421	47.616
Arrosadia 32 VPO	694.264	133.393
Lezkairu 120	170.380	-
	3.255.389	**2.474.658**

Dentro de la obra en curso se recoge el coste incurrido en cada una de las promociones cuyo destino es la venta y que al cierre de ejercicio se encuentran sin finalizar.



Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

Polígonos en curso:

El detalle de los polígonos en curso es el siguiente:

(Euros)	2013	2012
Rocaforte Ampliación	356.907	356.907
Caparroso 3	40.222	40.222
Tafalla	111.541	111.541
Valdizarbe	1.827.625	1.826.629
Elorz	2.526.589	2.526.269
Anué	274.180	274.180
Tudela S2	512.715	512.715
Lumbier	1.378.448	1.378.448
Lodosa	7.023	6.922
Ablitas	94.889	94.889
Dicastillo	36.740	36.740
Comarca 2	7.135	7.135
Ciudad de la Innovación	100.942	100.942
Tudela Sur	33.870	33.870
Ezquiroz	17.620	17.620
UPNA- Gariton	104.262	104.262
Valle de Elorz	42.818	42.818
Tudela S1 La Serna	11.600	11.600
Noain-Sarburu	414.656	414.656
Valdizarbe	249.425	249.425
Urdiain	1.021.106	1.013.636
Tudela S.1	3.098.173	3.000.120
	12.268.486	**12.161.546**

Con el fin de ajustar el valor de los polígonos en curso al de mercado, se ha registrado en el ejercicio 2013 un deterioro por importe de 5.650 miles de euros.

Solares en curso:

El detalle de los solares en curso es el siguiente:

(Euros)	2013	2012
Solar Los Arcos	568.917	568.917
Solar Salesianos (Nota 12.1)	2.640.000	-
	3.208.917	**568.917**

Con el fin de ajustar el valor del solar Los Arcos al de mercado, se registró en el ejercicio 2012 un deterioro por importe de 471 miles de euros que se ha mantenido en 2013.

Los terrenos situados en la localidad de Los Arcos fueron adquiridos en virtud del Acuerdo de Gobierno de 27 de febrero de 2006 para su inclusión, como Patrimonio Foral de Suelo Público, en el Banco Foral de Suelo, regulado por los artículos 230 y siguientes de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por lo que su desarrollo y efectiva puesta en el mercado están condicionados por la política del Gobierno de Navarra en materia de Suelo y Vivienda Protegida.

Con fecha 30 de diciembre de 2013 el socio único ha ampliado el capital de la Sociedad mediante la aportación del solar de Salesianos (Nota 12.1).

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

10.4 Productos terminados

Promociones de viviendas terminadas, locales y garajes:

El detalle de la vivienda protegida, locales y garajes terminados a 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2013	2012
Buztintxuri 38	88.272	88.272
Buztintxuri 48	261.848	261.848
Sarriguren 160	144.418	144.418
Rochapea 85	224.956	224.956
Ezcaba 24	158.309	158.309
Uztarroz 1	241.898	241.898
Chalet Media Luna	-	2.053.033
San Antón 8	282.074	404.286
Carnicerías 14	567.325	567.325
Ezcaba 11	729.959	729.959
Alsasua 16	959.323	1.065.914
Aoiz 36	2.278.303	2.398.214
Berriozar 126	476.458	595.572
Berrioplano 62 (R11)	-	116.799
Buztintxuri 51 RG	307.412	512.355
Buztintxuri 47 VPT	1.242.188	1.242.188
Buztintxuri 47 RG	207.629	622.886
Buztintxuri 24 VPT	968.068	968.068
Buztintxuri 84 RG	482.135	771.416
Locales y garajes	7.813.684	8.296.402
	17.434.259	**21.464.118**

El Chalet de la Media Luna, cuyo coste ascendía a 2.053.033 euros, ha sido vendido en el ejercicio 2013. Dicho inmueble se encontraba deteriorado, a cierre del ejercicio anterior en 734.033 euros para ajustar su valor al de mercado.

En cuanto a las existencias de locales y garajes, se han realizado correcciones valorativas en el ejercicio 2013 por un importe de 642.286 euros (354.300 euros en 2012) ya que para algunos de ellos se estima que el precio de venta será inferior al coste.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

Polígonos terminados:

El detalle de los polígonos terminados a 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2013	2012
Comarca 1	473.089	473.089
Tierra Estella	6.516.953	6.516.953
Mendavia	229.056	229.056
Cabanillas	50.847	50.847
Tudela	11.157.109	11.157.109
Melida	187.160	187.160
Arguedas	174.509	174.509
Arazuri- Orcoyen	3.220.762	3.220.762
Cadreita	449.532	449.532
Comarca 2	3.095.075	3.095.075
Sarriguren Fase 2	1.566.757	1.654.170
Sarriguren Fase 1	5.134.088	5.281.210
Meseta "Salinas"	4.110.714	4.367.436
Milagro	86.651	86.651
Roncal- Burgui	1.093.719	1.093.719
Isaba	50.177	50.177
Cortes	5.698.629	5.698.629
Artajona	1.216.013	1.216.013
Falces	503.589	503.589
Cabanillas 2 fase	3.569.844	3.570.844
Resto	127.177	127.177
	48.711.450	**49.203.707**

El importe de las correcciones valorativas del ejercicio 2013 de las existencias de ciertas parcelas de polígonos terminados asciende a 2.006 miles de euros (548 miles de euros en 2012).

Solares terminados:

El detalle de los solares terminados a 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2013	2012
Solar Zubiri	705.324	920.299
	705.324	**920.299**

Con el fin de ajustar el valor del solar Zubiri al de mercado, se ha registrado en el ejercicio 2013 un deterioro por importe de 181 miles de euros (204 miles de euros en 2012).

10.5 Detalle de las correcciones valorativas en el epígrafe de existencias

Los movimientos de las correcciones valorativas por deterioro son los siguientes:

(Euros)	2013	2012
Saldo inicial	8.332.150	5.167.483
Dotaciones	13.199.099	3.197.650
Aplicaciones	(1.123.826)	(32.983)
	20.407.423	**8.332.150**

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

10.6 Otra información

El valor contable de las existencias afectas a garantías a 31 de diciembre de 2013 asciende a 1.662 miles de euros (2.103 miles de euros en 2012).

El detalle es el siguiente:

(Euros)	2013	2012
Edificios y obras construidas		
Buztintxuri 38	88.272	88.272
Buztintxuri 48	261.848	261.848
Sarriguren 160	144.418	144.418
Rochapea 85	224.956	224.956
Ezcaba 24	158.309	158.309
Berriozar 126	476.458	595.572
Berriozar 62 (R11)	-	116.799
Buztintxuri 51 RG	307.412	512.354
	1.661.673	**2.102.528**

Los compromisos firmes de compra y venta de existencias a 31 de diciembre de 2013 y 2012 son los siguientes:

(Euros)	2013	2012
Compromisos de compra		
Vivienda usada	-	575.734
	-	575.734
Compromisos de venta		
Promociones viviendas en curso	1.105.886	382.023
Polígonos terminados	231.133	-
Parcelas en polígonos	1.163.626	1.163.626
	2.500.645	1.545.649

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2013	2012
Cuentas corrientes a la vista	2.361.664	5.591.047
Otros activos líquidos equivalentes	34.957.447	32.673.447
	37.319.111	**38.264.494**

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

En el epígrafe "Otros activos líquidos equivalentes" la Sociedad registra las diversas imposiciones a plazo que posee con vencimiento a corto plazo. Las imposiciones devengan un tipo de interés de entre el 1,35% y el 2,10%.

No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

12. PATRIMONIO NETO

12.1 Capital escriturado

A 31 de diciembre de 2012 el capital estaba compuesto por 2.125 acciones de 20.000 euros de valor nominal cada una.

Con fecha 30 de diciembre de 2013 el Socio Único ha realizado una ampliación de capital mediante la aportación de un solar por valor de 2.640 miles de euros (Nota 10.3).

A 31 de diciembre de 2013 el capital social está compuesto por 2.257 acciones de 20.000 euros de valor nominal cada una. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos y no cotizan en bolsa. La propiedad de todas ellas es de Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. (CPEN).

12.2 Reservas

(Euros)	Saldo inicial	Reparto resultado	Dividendos	Saldo final
Ejercicio 2013				
Reserva legal	7.337.231	272.198	-	7.609.429
Reservas voluntarias	153.684.428	2.449.784	-	156.134.212
	161.021.659	**2.721.982**	**-**	**163.743.641**
Ejercicio 2012				
Reserva legal	5.446.877	1.890.354	-	7.337.231
Reservas voluntarias	140.671.245	17.013.183	(4.000.000)	153.684.428
	146.118.122	**18.903.537**	**(4.000.000)**	**161.021.659**

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

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona · Tel.: 848 420 600 · Fax: 848 420 609 · info@nasuvinsa.es · www.nasuvinsa.es

Avda. San Jorge 8, bajo 31007 Pamplona • Tel. 848 420 600 • Fax 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

13. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

Los movimientos de las subvenciones de capital no reintegrables son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Adiciones/ (cancelaciones)	Efecto impositivo	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	Efecto impositivo de las transferencias	Saldo final
Ejercicio 2013						
Subvenciones no reintegrables						
De capital	17.147.526	-	-	(804.520)	2.367	16.345.373
	17.147.526	**-**	**-**	**(804.520)**	**2.367**	**16.345.373**
Ejercicio 2012						
Subvenciones no reintegrables						
De capital	18.258.009	(392.783)	1.177	(720.637)	1.760	17.147.526
	18.258.009	**(392.783)**	**1.177**	**(720.637)**	**1.760**	**17.147.526**

La cancelación registrada en el ejercicio 2012 se debió a que la subvención para construir una infraestructura de ensayo de vehículos en el polígono Arazuri-Orcoyen, concedida mediante Acuerdo de Gobierno de 21 de diciembre de 2011, por un importe de 2.150.000 euros. Finalmente la subvención ascendió a 1.757.217 euros, por lo que la Sociedad procedió a la cancelación de la diferencia finalmente no subvencionada.

En el ejercicio 2013 la Sociedad no ha recibido ninguna subvención adicional a las ya registradas.

Como se han cumplido las condiciones establecidas para las concesiones de estas subvenciones, se han considerado como no reintegrables y, por tanto, se han registrado dentro del patrimonio neto, una vez deducido el efecto fiscal.

14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El detalle de provisiones al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	A largo plazo	A corto plazo	Total
Ejercicio 2013			
Provisión por terminación de polígonos	14.788.775	2.304.154	17.092.929
Provisión por garantía de viviendas entregadas	-	210.993	210.993
Provisión por otros conceptos	3.956.816	-	3.956.816
	18.745.591	**2.515.147**	**21.260.738**
Ejercicio 2012			
Provisión por terminación de polígonos	22.911.781	-	22.911.781
Provisión garantías viviendas entregadas	-	586.317	586.317
Provisión por otros conceptos	9.225.319	-	9.225.319
	32.137.100	**586.317**	**32.723.417**

Los movimientos habidos en estos epígrafes son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Dotaciones	Excesos de provisiones	Aplicaciones y traspasos	Saldo final
Ejercicio 2013					
Provisiones a largo plazo					
Provisión por terminación de polígonos	22.911.781	-	-	(8.123.006)	14.788.775
Provisión por otros conceptos	9.225.319	110.018	(5.234.521)	(144.000)	3.956.816
	32.137.100	**110.018**	**(5.234.521)**	**(8.267.006)**	**18.745.591**
Provisiones a corto plazo					
Provisión por terminación de polígonos	-	-	(5.809.749)	8.113.903	2.304.154
Provisión por garantía de viviendas entregadas (*)	586.317	9.689	-	(385.013)	210.993
	586.317	**9.689**	**(5.809.749)**	**7.728.890**	**2.515.147**

(*) La dotación del ejercicio correspondiente a la provisión por garantía de viviendas entregadas se ha contabilizado como gastos de reparación y conservación dentro del epígrafe de "Servicios Exteriores" de la cuenta de resultados.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

(Euros)	Saldo inicial	Dotaciones	Excesos de provisiones	Aplicaciones y traspasos	Saldo final
Ejercicio 2012					
Provisiones a largo plazo					
Provisión por terminación de polígonos	25.769.906	-	-	(2.858.125)	22.911.781
Provisión por otros conceptos	8.051.723	1.551.905	(378.309)	-	9.225.319
	33.821.629	**1.551.905**	**(378.309)**	**(2.858.125)**	**32.137.100**
Provisiones a corto plazo					
Provisión por terminación de polígonos	558.757	-	(3.416.882)	2.858.125	-
Provisión por garantía de viviendas entregadas (*)	1.112.866	40.994	(567.543)	-	586.317
	1.671.623	**40.994**	**(3.984.425)**	**2.858.125**	**586.317**

(*) La dotación del ejercicio correspondiente a la provisión por garantía de viviendas entregadas se ha contabilizado como gastos de reparación y conservación dentro del epígrafe de "Servicios Exteriores" de la cuenta de resultados.

Provisiones por garantía de viviendas entregadas

A lo largo de los últimos ejercicios, la Sociedad ha sido demandada por varias comunidades de vecinos en reclamación de reparación de deficiencias constructivas. Por este motivo, la Sociedad, en base a los históricos de reclamaciones que posee, ha registrado una provisión a corto plazo para responder de posibles reclamaciones futuras relacionadas con las viviendas ya entregadas.

Provisiones por terminación de polígonos

Esta provisión obedece a estimaciones realizadas para cubrir los costes y gastos pendientes de incurrir en la finalización de polígonos.

El detalle de la provisión por polígonos es el siguiente:

(Euros)	Largo plazo	Corto plazo	Total
Ejercicio 2013			
Comarca 2 (*)	11.650.528	-	11.650.528
Sarriguren 1ª Fase (**)	-	627.554	627.554
Sarriguren 2ª Fase (**)	-	418.369	418.369
Tudela	1.377.910	-	1.377.910
Tierra Estella	-	1.258.231	1.258.231
Cortes	783.065	-	783.065
Artajona	157.760	-	157.760
Cabanillas Fase 2	748.121	-	748.121
Melida	71.391	-	71.391
	14.788.775	**2.304.154**	**17.092.929**

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

(Euros)	Largo plazo	Corto plazo	Total
Ejercicio 2012			
Comarca 2 (*)	11.650.528	-	11.650.528
Sarriguren 1ª Fase (**)	2.072.984	-	2.072.984
Sarriguren 2ª Fase (**)	4.782.688	-	4.782.688
Tudela	1.377.910	-	1.377.910
Tierra Estella	1.258.231	-	1.258.231
Cortes	783.065	-	783.065
Artajona	157.760	-	157.760
Cabanillas Fase 2	757.224	-	757.224
Melida	71.391	-	71.391
	22.911.781	**-**	**22.911.781**

(*) Del total de la provisión, 11.347 miles de euros corresponden a obras de infraestructura viaria pendientes de realizar.

(**) El concepto más significativo incluido en 2012 en estas provisiones, común a Sarriguren Fase 1 y Sarriguren Fase 2, se corresponde con la urbanización y rehabilitación del Pueblo Viejo por unos 6,7 millones de euros. Durante el ejercicio 2013 un importe significativo de estas provisiones se ha cancelado en virtud del acuerdo alcanzado entre la Sociedad y el Ayuntamiento del Valle de Egüés.

Provisión por otros conceptos

El detalle de esta provisión es el siguiente:

(Euros)	2013	2012
Reclamación expropiación Meseta "Las Salinas"	3.543.790	4.382.783
Incumplimiento plazos establecidos para parcelas	-	3.000.000
Demandas varias comunidades vecinos	413.026	1.693.025
Provisión fondos propios negativos de participadas (Nota 8.1)	-	149.511
	3.956.816	**9.225.319**

Reclamación expropiación Meseta "Las Salinas":

Esta provisión se constituye, en su mayor parte, para cubrir el riesgo de, en su caso, tener que hacer frente a pagos a los antiguos propietarios de terrenos en el polígono Meseta "Las Salinas" como consecuencia de las expropiaciones realizadas. Al cierre del ejercicio, la provisión se encuentra dotada por el importe total reclamado más los intereses de demora devengados correspondientes a la diferencia entre el importe establecido inicialmente por el Juzgado de Expropiación y el establecido por el Tribunal Superior de Justicia de Navarra.

Incumplimiento plazos establecidos para parcelas:

Por su parte, también existía en el ejercicio 2012 una provisión, por importe de 3.000 miles de euros, que cubría el riesgo de, en su caso, tener que hacer frente a pagos como consecuencia del no cumplimiento de los plazos establecidos para la puesta en disposición de unas parcelas para la ubicación de una sociedad. En el ejercicio 2013 la Sociedad ha decidido cancelar esta provisión al entender que el riesgo de reclamación de esta indemnización es bajo.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

Demandas varias comunidades de vecinos:

Se corresponde con las demandas ya interpuestas contra la Sociedad por varias comunidades de vecinos. Se ha provisionado el importe estimado a pagar.

15. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar	16.741.495	18.707.014	40.026.388	43.700.632	56.767.883	62.407.646
	16.741.495	18.707.014	40.026.388	43.700.632	56.767.883	62.407.646
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	3.193.360	3.993.497	8.311.337	5.190.541	11.504.697	9.184.038
	3.193.360	3.993.497	8.311.337	5.190.541	11.504.697	9.184.038
	19.934.855	**22.700.511**	**48.337.725**	**48.891.173**	**68.272.580**	**71.591.684**

Estos importes se desglosan en el balance de la siguiente forma:

(Euros)	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Pasivos financieros no corrientes						
Deudas a largo plazo	16.741.495	18.707.014	40.026.388	43.700.632	56.767.883	62.407.646
	16.741.495	18.707.014	40.026.388	43.700.632	56.767.883	62.407.646
Pasivos financieros corrientes						
Deudas a corto plazo	3.193.360	3.993.497	1.616.897	1.013.469	4.810.257	5.006.966
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 18.1)	-	-	3.924.153	1.703.736	3.924.153	1.703.736
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	2.770.287	2.473.336	2.770.287	2.473.336
	3.193.360	3.993.497	8.311.337	5.190.541	11.504.697	9.184.038
	19.934.855	**22.700.511**	**48.337.725**	**48.891.173**	**68.272.580**	**71.591.684**

15.1 Débitos y partidas a pagar - Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2013	2012
A largo plazo		
Deudas con entidades de crédito	16.741.495	18.707.014
	16.741.495	18.707.014
A corto plazo		
Deudas con entidades de crédito	3.193.360	3.993.497
	3.193.360	3.993.497
	19.934.855	**22.700.511**

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

El desglose y movimiento del ejercicio de las "Deudas con entidades de crédito" por tipo de préstamo es el siguiente:

(Euros)	Saldo inicial	Disminución	Saldo final
Ejercicio 2013			
Préstamos con garantía hipotecaria de inversiones inmobiliarias	20.893.318	(2.239.653)	18.653.665
Préstamos con garantía hipotecaria de existencias	1.807.193	(526.003)	1.281.190
	22.700.511	(2.765.656)	19.934.855
Ejercicio 2012			
Préstamos con garantía hipotecaria de inversiones inmobiliarias	23.050.544	(2.157.226)	20.893.318
Préstamos con garantía hipotecaria de existencias	3.265.509	(1.458.316)	1.807.193
	26.316.053	(3.615.542)	22.700.511

El desglose por vencimientos de la deuda a largo plazo es el siguiente:

(Euros)	2013	2012
Entre 1 y 2 años	1.945.961	1.739.941
Entre 2 y 3 años	1.875.841	1.798.288
Entre 3 y 4 años	1.815.126	1.750.825
Entre 4 y 5 años	1.823.517	1.713.686
Más de 5 años	9.281.050	11.704.274
	16.741.495	**18.707.014**

15.2 Débitos y partidas a pagar - Otros

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2013	2012
Pasivos financieros no corrientes		
Deudas a largo plazo	20.851.212	22.472.404
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 18.1)	19.175.176	21.228.228
	40.026.388	43.700.632
Pasivos financieros corrientes		
Deudas a corto plazo	1.616.897	1.013.469
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 18.1)	3.924.153	1.703.736
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.770.287	2.473.336
	8.311.337	5.190.541
	48.337.725	**48.891.173**

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

Deudas a largo y a corto plazo

El detalle de las deudas a largo y corto plazo es el siguiente a 31 de diciembre:

(Euros)	2013	2012
Deudas a largo plazo		
Fianzas recibidas a largo plazo	1.046.280	1.030.006
Depósitos recibidos a largo plazo	982.548	648.284
Otras deudas	18.822.384	20.794.114
	20.851.212	22.472.404
Deudas a corto plazo		
Fianzas recibidas a corto plazo	204.828	43.477
Depósitos recibidos a corto plazo	2.865	963.562
Otras deudas	1.409.204	6.430
	1.616.897	1.013.469
	22.468.109	**23.485.873**

Las fianzas y los depósitos recibidos por la Sociedad se corresponden con los importes recibidos por los arrendamientos tanto de viviendas como de naves industriales.

El saldo registrado en la partida de otras deudas a largo plazo recoge un importe de 18.822 miles de euros correspondiente al pago aplazado por la compra en 2012 de diversos edificios, viviendas, locales y terrenos al Gobierno de Navarra (20.188 miles de euros en el ejercicio 2012) (Nota 18.1).

El desglose por vencimientos de esa deuda es el siguiente:

(Euros)	2013	2012
Entre 1 y 2 años	2.352.798	2.523.500
Entre 2 y 3 años	2.352.798	2.523.500
Entre 3 y 4 años	2.352.798	2.523.500
Entre 4 y 5 años	2.352.798	2.523.500
Más de 5 años	9.411.192	10.094.000
	18.822.384	**20.188.000**

Del saldo registrado en el epígrafe de otras deudas a corto plazo a 31 de diciembre de 2013, 789 miles de euros se corresponden con los intereses devengados no pagados de la deuda contraída con el Gobierno de Navarra por la compra en 2012 de diversos edificios, viviendas, locales y terrenos (Nota 18.1). El resto del saldo se corresponde con los pagos pendientes derivados del acuerdo de expropiación llevado a cabo con el Ayuntamiento de Noáin y otros propietarios minoritarios en el Polígono "Meseta de Salinas".

Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo y corto plazo

Los saldos registrados en estos epígrafes a 31 de diciembre de 2013 y 2012 se corresponden en su totalidad con los importes pendientes de pago a dos sociedades del Grupo CPEN por la compra, antes de cierre del ejercicio 2012, de diversos activos (solares, edificios....) que han sido registrados en el balance de la Sociedad en el epígrafe de Existencias o en el de Inversiones Inmobiliarias en función de su naturaleza.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2013	2012
Proveedores	204.238	255.854
Acreedores varios	116.153	351.692
Personal	24.765	12.792
Anticipos de clientes	2.425.131	1.852.998
	2.770.287	**2.473.336**

16. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales a 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2013	2012
Activos por impuesto diferido	17.475	21.283
Activos por impuesto corriente	887.938	682.372
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Impuesto sobre el Valor Añadido	-	1.336.037
Subvenciones pendientes de cobro	2.723.494	3.770.108
Otras devoluciones de impuesto	129.769	129.627
	2.853.263	5.235.772
	3.758.676	**5.939.427**
Pasivos por impuesto diferido	50.797	55.898
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Impuesto sobre el Valor Añadido	462.423	-
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	223.383	121.918
Organismos de la Seguridad Social acreedores	72.756	76.328
	758.562	198.246
	809.359	**254.144**

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

16.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Ejercicio 2013						
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio						
Operaciones continuadas			(6.014.604)			(802.153)
Impuesto sobre Sociedades						
Operaciones continuadas			1.074			(2.367)
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			(6.013.530)			(804.520)
Diferencias permanentes	413	-	413	-	-	-
Diferencias temporarias						
Con origen en el ejercicio	764.682	(1.122.635)	(357.953)	804.520	-	804.520
Base imponible			(6.371.070)			-
Ejercicio 2012						
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio						
Operaciones continuadas			2.721.982			(1.110.483)
Impuesto sobre Sociedades						
Operaciones continuadas			19.985			(2.937)
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			2.741.967			(1.113.420)
Diferencias permanentes	77.547	-	77.547	-	-	-
Diferencias temporarias						
Con origen en el ejercicio	1.620.462	(73.496)	1.546.966	1.113.420	-	1.113.420
Base imponible			4.366.480			-

Como se indica en la Nota 4.13, la Sociedad disfruta de una bonificación del 99% en la cuota del impuesto sobre sociedades, tal y como establece el artículo 58 de la Ley Foral 24/1996 de 30 de diciembre, del Impuesto de Sociedades. Asimismo, se ha acogido a la Ley Foral 20/2011, de 28 de diciembre, de modificación de diversos impuestos y otras medidas tributarias que le otorga una bonificación del 99 por 100 de la parte de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de la enajenación y el arrendamiento de bienes inmuebles e instalaciones en los polígonos industriales y áreas residenciales y de otros usos, incluyendo el dotacional y comercial, por ella promovidos, siempre que el importe obtenido se reinvierta en la promoción de suelo industrial o residencial de promoción pública en el plazo de cinco años a contar desde la fecha de la enajenación o desde la fecha de obtención de las rentas por el arrendamiento, según corresponda.

Avda. San Jorge, 8, Bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

La conciliación entre el gasto/(ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos es la siguiente:

	2013		2012	
(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto
Resultado antes de impuestos	(6.013.530)	(804.520)	2.741.967	(1.113.420)
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 30%)	(1.804.059)	(241.356)	822.590	(334.026)
Gastos no deducibles	124	-	23.264	-
Activos por impuestos diferidos no activados	(106.312)	-	459.449	-
Bonificación art.58 LFIS y Ley Foral 20/2011	1.911.321	238.989	(1.267.877)	331.089
Deducciones	-	-	(17.441)	-
Gasto (ingreso) impositivo efectivo	**1.074**	**(2.367)**	**19.985**	**(2.937)**

El gasto por impuesto sobre beneficios se desglosa como sigue:

	2013		2012	
(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto
Impuesto corriente				
Operaciones continuadas	-	-	24.626	-
Variación de impuestos diferidos				
Por imputación de subvenciones	(1.094)	(2.367)	(1.477)	(2.937)
Por provisiones	2.384	-	(2.088)	-
Por deterioro de inversiones en empresas del grupo y asociadas	448	-	(547)	-
Por amortizaciones	(664)	-	(529)	-
	1.074	**(2.367)**	**19.985**	**(2.937)**

El cálculo del Impuesto sobre Sociedades a pagar (a cobrar) es el siguiente:

(Euros)	2013	2012
Impuesto corriente	-	24.626
Retenciones y pagos a cuenta	(527.137)	(392.878)
Impuesto sobre sociedades a pagar/(cobrar)	**(527.137)**	**(368.252)**

El detalle del importe de los activos por impuesto corriente a 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2013	2012
Impuesto sobre sociedades a cobrar del ejercicio	527.137	368.252
Impuestos a devolver de ejercicios anteriores	360.801	314.120
Impuesto sobre Sociedades a (pagar)/cobrar	**887.938**	**682.372**

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

16.2 Activos y pasivos por impuestos diferidos

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen los activos por impuestos diferidos son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en Cuenta de pérdidas y ganancias	Variaciones reflejadas en Patrimonio neto	Saldo final
Ejercicio 2013				
Activos por impuesto diferido				
Subvenciones imputadas	15.845	1.094	-	16.939
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	2.518	(2.518)	-	-
Provisión postventa	2.920	(2.384)	-	536
	21.283	(3.808)	-	17.475
Pasivos por impuesto diferido				
Subvenciones recibidas	(54.525)	-	2.367	(52.158)
Amortización acelerada	697	664	-	1.361
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	(2.070)	2.070	-	-
	(55.898)	2.734	2.367	(50.797)
		(1.074)	**2.367**	
Ejercicio 2012				
Activos por impuesto diferido				
Subvenciones imputadas	14.368	1.477	-	15.845
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	1.751	767	-	2.518
Provisión postventa	832	2.088	-	2.920
	16.951	4.332	-	21.283
Pasivos por impuesto diferido				
Subvenciones recibidas	(57.462)	-	2.937	(54.525)
Amortización acelerada	168	529	-	697
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	(1.850)	(220)	-	(2.070)
	(59.144)	(309)	2.937	(55.898)
		4.641	**2.937**	

La Sociedad ha realizado una estimación de los beneficios fiscales que espera obtener en los próximos ejercicios de acuerdo con los presupuestos. También ha analizado el periodo de reversión de las diferencias temporarias imponibles. En base a este análisis, la Sociedad ha registrado los activos por impuesto diferido correspondientes a las diferencias temporarias deducibles para las que considera probable la generación de suficientes beneficios fiscales futuros.

A 31 de diciembre de 2013, las bases imponibles negativas pendientes de compensar se corresponden con las generadas en el propio ejercicio. Al 31 de diciembre de 2012 no existían bases imponibles negativas pendientes de compensar.

Adicionalmente, la Sociedad tiene deducciones pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2013 por importe de 5.622 miles de euros (5.921 miles de euros a 31 de diciembre de 2012) para las que no se han registrado los correspondientes activos por impuesto diferido ya que, dadas las bonificaciones fiscales con las que cuenta la Sociedad, podría no estar razonablemente asegurada su recuperación.

El detalle de estas deducciones es el siguiente:

(Euros) Ejercicio de generación	Ejercicio límite para su compensación	2013	2012
Deducciones por inversiones			
2003	2013	-	299.125
2004	2014	1.373	1.373
2005	2015	504.834	504.834
2006	2016	1.021.791	1.021.791
2007	2017	280.611	280.611
2008	2018	687.307	687.307
2009	2019	1.442.254	1.442.254
2010	2020	75.619	75.619
2011	2021	842.888	842.888
2012	2022	764.724	764.724
2013	2023	981	-
		5.622.382	**5.920.526**

17. INGRESOS Y GASTOS

17.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a sus operaciones continuadas por categorías de actividades, así como por mercados geográficos, es la siguiente:

(Euros)	2013	2012
Segmentación por categorías de actividades		
Venta edificaciones	4.000.717	10.983.380
Venta locales, garajes y trasteros	620.444	27.000
Venta vivienda usada	377.086	2.198.469
Venta terrenos y solares	134.251	11.507.718
Ingresos por arrendamientos	9.364.698	9.128.743
Ingresos por encomiendas del Gobierno de Navarra y servicios a otras entidades	1.254.412	885.880
Otras prestaciones de servicios	197.705	204.770
	15.949.313	**34.935.960**
Segmentación por mercados geográficos		
Navarra	15.949.313	34.935.960
	15.949.313	**34.935.960**

Los detalles de los ingresos por arrendamientos operativos recibidos por la Sociedad durante los ejercicios 2013 y 2012 debido a su condición de arrendadora, desglosadas por promoción/polígono es el siguiente:

	Ingresos por arrendamientos	
(Euros)	2013	2012
ANSOAIN	62.892	59.792
BURLADA	146.782	156.796
BARAÑAIN	112.293	119.457
ERMITAGAÑA II	12.117	12.427
CIZUR	37.070	42.529
VILLAVA	18.553	20.246
ROCHAPEA-20	84.437	86.278
CHANTREA-20	86.911	94.809
MENDILLORRI-64	333.042	342.037
TUDELA-32	124.285	131.689
GARAJES TUDELA	766	178
BERIAIN-24	102.303	106.803
ROCHAPEA-36	195.055	199.276
ROCHAPEA-18	76.968	74.996
AZUCARERA-22	112.212	131.724
S.JORGE-42	230.050	233.712
BERRIOZAR-46 (5-E)	273.347	275.422
BERRIOZAR-46 (5-C)	285.414	262.719
BARAÑAIN-35	98.533	101.619
SAN JORGE-40	211.417	214.076
ROCHAPEA-20	109.215	112.202
BUZTINTXURI-24	126.570	136.350
ROCHAPEA-25	140.788	133.274
SARRIGUREN-12	66.783	66.943
SARRIGUREN-18	104.720	92.928
MENDILLORRI-80	448.006	464.673
AMIGOS DEL PAIS-32	149.081	189.452
SARRIGUREN-51	323.390	298.446
BOLSA ALQUILER	1.611.847	2.870.683
UZTARROZ-4	4.991	2.047
VIVIENDA PROTEGIDA	1.442.899	170.069
EUGUI 4	7.217	17.865
ROCHAPEA-15	74.223	63.812
BUZTINTXURI-27	126.837	120.689
BUZTINTXURI-55	187.164	112.880
ROCHAPEA-55	276.668	138.704
NAVES EN POLÍGONOS	1.244.756	889.710
TERRENOS	247.986	458.722
LOCALES	63.294	2.716
VIVIENDA USADA	3.814	-
	9.364.698	9.008.748

Avda. San Jorge, 8, bajo. 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

En los próximos años se espera mantener la política de obtención de rentas por arrendamiento en estas mismas promociones y en las que se recogen en el inmovilizado en curso.

Los contratos a través de los que se obtienen estas rentas para las promociones son contratos de alquiler de vivienda protegida a cinco años, renovables año por año y visados por el Departamento de Vivienda.

En el caso del alquiler de las naves en polígonos, los contratos de arrendamiento tienen una duración de entre 8 y 15 años, no habiendo cuotas contingentes.

Dentro de la política de vivienda procede incentivar la salida al mercado de alquiler de parte del parque residencial, creando una bolsa de alquiler donde los propietarios aporten onerosamente viviendas vacías para que sean luego alquiladas. El Decreto Foral 4/2006 en su artículo 100 prevé que el Gobierno de Navarra encomiende a la Sociedad la gestión de la bolsa de alquiler referida.

Esta gestión supone abonar al propietario que cede su vivienda un precio por ella durante 5 años y medio y que se alquile a personas físicas durante 5 años y a un precio menor. Esta gestión es por ello deficitaria.

Los presupuesto de Navarra para 2013 preveían la compensación a la Sociedad del señalado déficit, habiéndose destinado una partida en concepto de subvención para financiar esta actividad por importe de 315 miles de euros (300 miles de euros en 2012).

La Sociedad tiene la obligación de calcular e informar del déficit de la Bolsa de Alquiler al Gobierno de Navarra. Los importes de déficit definitivos correspondientes a la Bolsa de Alquiler para los ejercicios 2013 y 2012 han ascendido a:

(Euros)	2013	2012
Renta pagada	3.582.816	3.629.227
Renta cobrada	(3.036.345)	(3.040.751)
Contribución pagada	33.281	53.570
Contribución cobrada	-	(49.730)
Seguros	50.242	53.932
Reparaciones	108.213	99.014
Total déficit	**738.207**	**745.262**

17.2 Consumo de mercaderías y materias primas

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2013	2012
Consumo de edificios adquiridos		
Compras (nacionales)	(943.235)	(19.822.490)
Variación de existencias	(3.183.514)	16.769.322
	(4.126.749)	**(3.053.168)**
Consumo de terrenos y solares		
Compras (nacionales)	(890.783)	(8.426.966)
Variación de existencias	870.626	711.696
	(20.157)	**(7.715.270)**

17.3 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

(Euros)	2013	2012
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	(2.748.033)	(2.495.450)
	(2.748.033)	(2.495.450)
Cargas sociales		
Seguridad social	(741.275)	(709.505)
Otros gastos sociales	(25.640)	(24.219)
	(766.915)	(733.724)
	(3.514.948)	**(3.229.174)**

17.4 Servicios exteriores

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	2013	2012
Arrendamientos y cánones	(9.783)	(38.718)
Reparación y conservación	(1.583.351)	(3.171.292)
Servicios profesionales independientes	(69.515)	(83.962)
Transportes	(965)	(4.230)
Primas de seguros	(10.224)	(2.482)
Servicios bancarios	(6.011)	(6.937)
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	(30.966)	(49.408)
Suministros	(73.675)	(84.292)
Otros servicios	(459.823)	(565.176)
	(2.244.313)	**(4.006.497)**

17.5 Ingresos financieros

El detalle de ingresos financieros es el siguiente:

(Euros)	2013	2012
De participaciones en instrumentos de patrimonio		
De empresas del grupo y asociadas (Nota 18.1)	2.344	63.157
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
De terceros	759.807	986.769
	762.151	**1.049.926**

17.6 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	2013	2012
Por deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 18.1)	(663.090)	-
Intereses por deudas con terceros	(1.274.509)	(911.038)
	(1.937.599)	**(911.038)**

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

18. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2013 y 2012, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Gobierno de Navarra	Entidad dominante última
Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U.	Sociedad dominante
Agencia Navarra del Transporte y la Logística, S.A.U.	Otras partes vinculadas
Nasertic, S.A.U.	Otras partes vinculadas
Tracasa, S.A.	Otras partes vinculadas
Audenasa, S.A.	Otras partes vinculadas
Sociedad de Desarrollo de Navarra, S.L.	Otras partes vinculadas

18.1 Entidades vinculadas

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas son los siguientes:

(Euros)	Entidad dominante última	Sociedad dominante	Otras partes vinculadas	Total
Ejercicio 2013				
Clientes por ventas y prestación de servicios	387.890	-	-	387.890
Otros créditos por subvenciones concedidas	2.723.494	-	-	2.723.494
Créditos a empresas del grupo (Nota 9.2)	-	-	1.625.000	1.625.000
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 9.2)	-	-	754.779	754.779
Deudas a largo plazo (Nota 15.2)	(18.822.384)	-	-	(18.822.384)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 15.2)	-	-	(19.175.176)	(19.175.176)
Deudas a corto plazo (Nota 15.2)	(788.663)	-	-	(788.663)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 15.2)	-	-	(3.924.153)	(3.924.153)
Ejercicio 2012				
Clientes por ventas y prestación de servicios	457.454	-	-	457.454
Otros créditos por subvenciones concedidas	3.770.108	-	-	3.770.108
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 9.2)	-	9.749	70.800	80.549
Deudas a largo plazo (Nota 15.2)	(20.188.000)	-	-	(20.188.000)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 15.2)	-	-	(21.228.228)	(21.228.228)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 15.2)	-	-	(1.703.736)	(1.703.736)

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

Las transacciones realizadas con entidades vinculadas son las siguientes:

(Euros)	Entidad dominante última	Sociedad dominante	Otras partes vinculadas	Total
Ejercicio 2013				
Prestaciones de servicios	502.656	-	-	502.656
Subvenciones de explotación y de capital traspasadas al resultado	1.712.592	-	-	1.712.592
Servicios exteriores	-	(94.607)	(239.392)	(333.999)
Ingresos financieros (Nota 17.5)	-		2.344	2.344
Gastos financieros (Notas 15.2 y 17.6)	(788.663)	-	(663.090)	(1.451.753)
Ejercicio 2012				
Prestaciones de servicios	885.880	-	-	885.880
Subvenciones de explotación y de capital traspasadas al resultado	1.852.107	-	-	1.852.107
Compras	(20.600.000)	-	(4.777.033)	(25.377.033)
Servicios exteriores	-	(160.035)	(174.238)	(334.273)
Ingresos financieros (Nota 17.5)	-	63.157	-	63.157

Las transacciones más importantes con entidades vinculadas del ejercicio 2012 se correspondieron con las compras, antes de cierre de ejercicio, de activos inmobiliarios (solares y edificios) tanto al Gobierno de Navarra como a otras empresas del grupo CPEN por un importe total de 25.377 miles de euros. Dichos activos quedaron registrados en el balance de situación al 31 de diciembre de 2012 en el epígrafe de existencias. Además, a final del ejercicio 2012, se adquirieron a otras empresas del grupo CPEN inversiones inmobiliarias por importe de 18.592 miles de euros (Nota 7.1) que no figuran en el cuadro anterior por haberse registrado directamente como altas en el activo sin pasar por la cuenta de resultados.

Los saldos más relevantes con entidades vinculadas, al cierre del ejercicio 2013 y 2012, se corresponden precisamente con la deuda pendiente de pago por la operación de compra de activos inmobiliarios anteriormente descrita.

18.2 Administradores y alta dirección

El detalle de las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración y de la alta dirección de la Sociedad es el siguiente:

(Euros)	2013	2012
Administradores		
Dietas	10.850	63.842
Alta dirección		
Sueldos, dietas y otras remuneraciones	92.170	85.553
	103.020	**149.395**

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

A 31 de diciembre de 2013 y 2012 la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los Administradores, ni tiene obligaciones asumidas por cuenta de él a título de garantía.

En cumplimiento con los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital (LSC), los Administradores han comunicado que no ostentan ninguna participación de capital social de ninguna sociedad ni han ejercido (ni ejercen) cargos o funciones en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad.

Igualmente han comunicado expresamente que no realizan ninguna actividad, por cuenta propia o ajena, con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad.

Con las siguientes excepciones:

Administrador	Participación	Sociedad	Cargo
D. José Antonio Marcén Zunzarren	-	Agencia Navarra de la Logística, S.A.U. (ANL)	Consejero
D. Luis Zarraluqui Ortigosa	50%	Urbenio, Asesores Técnicos, S.L	Administrador solidario

19. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las políticas de gestión de riesgos de la Sociedad son aprobadas por los Administradores de la Sociedad. En base a estas políticas, el Departamento Financiero sigue unas normas internas de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad con instrumentos financieros. Estas políticas establecen que la Sociedad no puede realizar operaciones especulativas con derivados.

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

19.1. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

Todas las operaciones comerciales de la Sociedad se realizan con pago al contado, salvo las que se efectúan para entidades públicas de Navarra, o para el propio accionista único, por lo que no es necesaria la definición y establecimiento de políticas de riesgos con clientes y deudores. Sólo por excepción se pueden originar casos particulares aislados que puedan originar saldos pendientes de cobro, que siempre y en todos los casos cuentan con el conocimiento y previa aprobación de la Gerencia.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

El propio objeto social básico, creación de infraestructuras básicas mediante la promoción de polígonos industriales y las promociones de viviendas, con un muy largo período de maduración, la fuerte acumulación de parcelas sin vender, junto con la normativa fiscal vigente hacen que se hayan acumulado importes de cierta importancia originados por el impuesto sobre el valor añadido pendiente de devolver o compensar, así como el pendiente de devengar. Dado que el deudor es la propia Administración Foral de Navarra, la Sociedad entiende que no existen riesgos de ningún tipo a excepción de posibles errores fiscales de menor cuantía.

Los saldos pendientes al cierre del ejercicio correspondientes a empresas de grupo y deudores comerciales, se corresponden con los criterios expuestos al tratarse básicamente de encomiendas del Gobierno de Navarra y de operaciones con otras sociedades públicas.

Mensualmente se realiza un seguimiento de los saldos pendientes de cobrar por parte de la Dirección Financiera, recabando la información necesaria para mantener actualizada la previsión de tesorería de la Sociedad.

No existen saldos pendientes, a excepción de los de carácter fiscal, cuya antigüedad e importe tengan relevancia y que merezcan ser detallados aquí.

19.2 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés, de tipo de cambio y otros riesgos de precio.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente al volumen de financiación cubierto por los préstamos del Convenio de Financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, firmado cada año por el Gobierno de Navarra con el conjunto de entidades. Dentro de dicho convenio se ha optado por la posibilidad de subsidiación de intereses en el grueso de las promociones de alquiler. Para el caso de las promociones en curso, tanto en venta como en alquiler, los nuevos préstamos negociados son libres debido a la situación actual que vive el mercado financiero.

Otro riesgo de cambio en los tipos de interés está relacionado con las provisiones por expropiaciones de terrenos debido a que, cuando se dicten las sentencias definitivas, incluirán los intereses devengados desde la expropiación hasta el pago. Estos intereses se van actualizando al cierre de cada ejercicio por lo que este riesgo queda reducido al importe correspondiente al año en curso.

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no está expuesta a este tipo de riesgo al realizar sus operaciones exclusivamente en euros, sin que existan activos ni pasivos financieros en otras monedas.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

Riesgos de precio

Igualmente, la Sociedad tampoco está expuesta a este riesgo al no disponer de activos financieros materializados en instrumentos de patrimonio de otras sociedades, ni a través de fondos de inversión ni de un modo directo. Únicamente se opera mediante colocaciones de liquidez a muy corto plazo no sometidas al riesgo de precio.

19.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias. La Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 15 - Pasivos Financieros.

20. OTRA INFORMACIÓN

20.1 Estructura del personal

Las personas empleadas por la Sociedad distribuidas por categorías y sexos son las siguientes:

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total	
Ejercicio 2013				
Directores	1	-	1	1,00
Técnicos A	11	15	26	28,50
Técnicos B	12	2	14	13,00
Administrativos	3	41	44	43,00
Trabajadores no cualificados	1	-	1	1,00
	28	**58**	**86**	**86,50**
Ejercicio 2012				
Directores	1	-	1	1,00
Técnicos A	14	17	31	31,05
Técnicos B	9	3	12	12,16
Administrativos	4	38	42	42,20
Trabajadores no cualificados	1	-	1	1,00
	29	**58**	**87**	**87,41**

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

20.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios abonados en el ejercicio al auditor de cuentas son los siguientes:

(Euros)	2013	2012
Honorarios por la auditoría de las cuentas anuales	17.580	17.580
Otros servicios	1.500	1.500
	19.080	**19.080**

20.3 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores en operaciones comerciales

En relación con la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se incluye a continuación un detalle con el importe total de los pagos realizados a los proveedores en el ejercicio, distinguiendo los que han excedido los límites legales de aplazamiento, el plazo medio ponderado excedido de pagos y el importe del saldo pendiente de pago a proveedores que al cierre del ejercicio acumula un aplazamiento superior al plazo legal de pago:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance			
	2013		2012	
(Euros)	Importe	%	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	8.910.604	100%	14.443.285	100%
Resto	-	-	-	-
Total pagos del ejercicio	8.910.604	100%	14.443.285	100%
PMPE (días) de pagos	-	-	-	-
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	-	-	-	-

20.4 Información sobre medioambiente

Durante los ejercicios 2013 y 2012 la Sociedad no ha llevado a cabo actuaciones significativas de carácter medioambiental.

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relativas a la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar provisión alguna en tal sentido.

21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No existen hechos posteriores al cierre dignos de reseñar.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Informe de gestión
Ejercicio 2013

SITUACIÓN Y EVOLUCIÓN DURANTE EL EJERCICIO 2013

Como consecuencia de la difícil situación del sector inmobiliario a nivel nacional y regional el año 2013 ha sido un año complicado para la sociedad. Las ventas no han alcanzado los resultados esperados pero al menos, los gastos se han reducido considerablemente con respecto al Plan de Ahorro de Costes, obteniendo un resultado negativo de 6.014.604 euros después de impuestos.

A modo de información se adjunta el siguiente cuadro sobre las cuentas de los ejercicios 2012 y 2013:

INDICADOR	2012	2013
Resultado de explotación	2.858.840,71 €	-7.497.242,69 €
Resultado antes de impuestos	2.741.966,53 €	-6.013.530,51 €
Rentabilidad Económica	0,63%	-1,23%
Rentabilidad Financiera	1,23%	-2,74%
Rentabilidad Comercial	7,85%	-37,70%
Solvencia a corto plazo	3,31	2,99
Solvencia a largo plazo	2,19	2,27
Endeudamiento	0,84	0,79
Rotación de Activos	0,10	0,07

El resultado obtenido en el ejercicio, influye negativamente en el análisis de la rentabilidad.

La productividad obtenida por la empresa (rentabilidad económica) durante el ejercicio 2013 es negativa provocado por la caída de las ventas y, principalmente, por el resultado negativo del ejercicio.

En cuanto a la rentabilidad financiera se comporta de forma similar, su valor negativo viene provocado por el resultado negativo del ejercicio.

Se produce una bajada importante en la rentabilidad comercial puesto que mide la fracción de los ingresos por ventas que se transforman en beneficios de ordinarios. Con el resultado negativo del ejercicio 2013, la rentabilidad comercial se dispara a la baja.

La solvencia a corto plazo está muy por encima del ideal del 1 a pesar de que se reduce sensiblemente con respecto al año anterior.

En cuanto a la solvencia a largo plazo, indica que, gracias al activo que posee la Sociedad, ésta podrá hacer frente al pasivo exigible total.

El ratio de endeudamiento indica la situación de equilibrio financiero de tal forma que, a 31 de diciembre de 2013, la Sociedad se financia más con recursos propios que con ajenos.

Como punto negativo cabe destacar que seguimos con un bajo indicador de la rotación de activos, lo que demuestra que la Sociedad debe potenciar su Departamento Comercial.

ACONTECIMIENTOS IMPORTANTES DURANTE EL EJERCICIO 2013

Tras la operación de fusión por absorción de "NASURSA" y "NASUINSA" por parte de "VINSA" con efectos operativos 1 de octubre de 2011, el ejercicio 2013 ha sido el segundo año de funcionamiento real de la sociedad fusionada, con las dificultades añadidas por la situación de total atonía del mercado inmobiliario.

Cabe destacar, como hecho relevante, la puesta a la venta o la gestión de la explotación por parte de la Sociedad de los activos inmobiliarios adquiridos al Gobierno de Navarra y a otras empresas del grupo en diciembre de 2012 por un importe total de casi 44 millones de euros.

EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

Dada esta situación del mercado inmobiliario y como la empresa está viviendo una importante transformación interna desde la pura actividad promotora, a una actividad centrada en la gestión de activos y a la prestación de servicios al Gobierno y la ciudadanía de Navarra, durante el año 2013 se ha puesto en marcha de un nuevo Plan Integral de Gestión de Activos y Plan Comercial, que contribuya a mejorar los resultados de NASUVINSA y del grupo Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.A. y se ha iniciado un segundo Plan de Reorganización Interna, para reforzar el área comercial que se prevé culminar en un nuevo organigrama que se pondrá en marcha en el año 2014.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel. 848 420 600 • Fax. 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

Por lo que respecta a la actividad de la Sociedad en el año 2014 se destaca los siguientes proyectos y actividades:

1.- Dar continuidad a la promoción de 32 viviendas V.P.O., garajes y trasteros en las parcelas A7.1 y A7.2 del plan parcial de Arrosadía - Lezkairu.

2.- Inicio de la promoción de 6 viviendas de la primera fase de Rehabilitación Preferente del Edificio Palaciego " Palacio de los Toledo" en Corella.

3.- Gestión y administración del parque de viviendas en alquiler, propiedad de NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A., así como de las recogidas en el Convenio de Cesión para su gestión y administración del Gobierno de Navarra a NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A. y las de la Bolsa de Propietarios.

4.- Asistencia Técnica al Gobierno de Navarra y otros organismos públicos mediante los siguientes encargos: Expedientes urbanísticos; Plan Integral de Transporte de Viajeros, Montes del Cierzo; Gestión Patrimonio; Gestión Bolsa de Alquiler; Gestión del Censo; Gestión del Observatorio Territorial de Navarra y Gestión de las Oficinas Comarcales de asistencia a Entidades Locales (Aoiz, Santesteban y Sangüesa).

5.- Puesta en marcha del proyecto Efidistric Chantrea financiado con fondos europeos para la apertura de una oficia de atención ciudadana en el barrio de la Chantrea de Pamplona y el estudio de renovación con criterios de eficiencia energética de las calefacciones de distrito y las envolventes térmicas de los edificios residenciales y dotacionales del barrio, como proyecto piloto de lucha contra el cambio climático y la pobreza energética.

5.- En cuanto a otros programas y proyectos europeos la empresa participará en los siguientes: Proyecto Proyecto Zone 31-64., Proyecto Liveland y Proyecto Efiplat que se culminarán a lo largo del año 2014.

EVOLUCIÓN PREVISIBLE EN LA CIFRA DE NEGOCIOS:

Debido a las previsiones sobre el sector inmobiliario de caída de demanda y de precios, se ha estimado una cifra de negocios muy prudente, aunque se haya considerado un importante aumento en las ventas, con respecto al ejercicio 2013.

También se estima un ligero incremento de los ingresos por arrendamiento.

En cuanto a subvenciones e ingresos por la gestión de las encomiendas de Gobierno de Navarra, se mantienen en niveles similares a los de ejercicios precedentes aunque con tendencia a la disminución.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

La previsión de cifra de negocios y subvenciones queda detallada en la siguiente tabla:

INGRESOS ANUALES	2014	%
GOBIERNO DE NAVARRA	**1.389.900,00**	**3,93%**
Encomiendas y servicios GN	485.000,00	1,37%
Subvenciones	904.900,00	2,56%
ADMINISTRACIÓN LOCAL	**150.000,00**	**0,42%**
Facturación Ayuntamientos	150.000,00	0,42%
SUBVENCIONES PROYECTOS EUROPEOS	**319.000,00**	**0,90%**
Proyectos Europeos	319.000,00	0,90%
SECTOR PRIVADO	**33.536.422,00**	**94,75%**
VENTAS TERRENOS Y SOLARES		
VENTA DE VIVIENDAS Y PARC. INDUS.	4.344.603,00	12,27%
VENTA VIVIENDA USADA Y OTROS EDIF. ADQUIRIDOS	19.277.932,00	54,46%
ARRENDAMIENTO INDUSTRIAL	1.859.047,00	5,25%
ARRENDAMIENTO VIVIENDA	8.009.840,00	22,63%
OTRAS PRESTACIONES DE SERVICIOS	45.000,00	0,13%
INGRESOS TOTALES	**35.395.322,00**	**100,00%**

CORPORACIÓN PÚBLICA EMPRESARIAL DE NAVARRA

Como consecuencia de los planes establecidos por el Gobierno de Navarra y en el contexto de lo establecido en la Ley 14/2007 de Patrimonio de Navarra, en cuyo artículo 104 se contempla la posibilidad de reordenar el patrimonio empresarial público de la Administración de la Comunidad Foral, el Parlamento de Navarra aprobó la Ley 8/2009, de 18 de junio, de creación de la Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. (CPEN), que se constituye formalmente el 4 de noviembre de 2009, sociedad adscrita al Departamento de Economía y Hacienda y a la que se incorporan posteriormente las acciones y participaciones propiedad de la Comunidad Foral en distintas sociedades públicas. CPEN pasa a convertirse en sociedad matriz del grupo teniendo como objetivo canalizar y llevar a cabo la ordenación y coordinación de las sociedades en las que participe.

CPEN es titular, de manera directa, de todas las acciones en que se divide el capital de NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.

El Consejo de Administración en sesión celebrada el 17 de diciembre de 2013, aprueba una ampliación de capital con aportaciones no dinerarias del socio único por 2.640.000 Euros.

USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los activos financieros no son relevantes respecto al total de los activos.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel. 848 420 600 • Fax. 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

En cuanto a los pasivos financieros, continúa la amortización de las deudas con entidades de crédito, Gobierno de Navarra y otras empresas del grupo, quedando un saldo a largo plazo de 54.739.055 Euros y a corto plazo de 6.933.642 Euros.

Los anticipos de clientes a corto plazo por la compra de vivienda en construcción y por la adquisición de parcelas industriales ascienden a 2.425.131 Euros.

OTROS

La Sociedad no ha efectuado durante 2013 actividades de Investigación y Desarrollo, ni relacionadas con materia medioambiental, ni ha realizado ningún tipo de negocio u operación con sus propias acciones.

No han tenido lugar hechos relevantes posteriores al cierre.



Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel. 848 420 600 • Fax. 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

Reunidos los Administradores de Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.U., con fecha de 26 de marzo de 2014 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2013 y el 31 de diciembre de 2013. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Luis Zarraluqui Ortigosa

Dª. Tatiana Herce Echauri

D. Luis Antonio Ayesa Ajona

D. Jose Antonio Marcén Zunzarren

D. Francisco José Fernández Elizalde

D. Fco. Javier García Noain
(Secretario No Consejero)

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel. 848 420 600 • Fax. 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es