Informe de Auditoría Independiente

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2014

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

tel.: 948 175 510
fax: 948 173 085
ey.com

Building a better working world

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

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

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2014, 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 terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas, basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

Domicilio social: Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, Torre Picasso, 28020 Madrid. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 12749, Folio 43, Sección 8, Hoja M-23123, Inscripción 96. C.I.F. B-78970506.
Asegúrese de la autenticidad de este informe en [illegible]

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales 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. a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2014 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 2014. 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.

Auditores

Miembro ejerciente:
ERNST & YOUNG, S.L.

Año **2015** Nº **16/15/00072**
COPIA GRATUITA

Informe sujeto a la tasa establecida en el artículo 44 de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio.

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

Javier Ezcurra Zubeldía

16 de abril de 2015

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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 2014

Formuladas el 26 de marzo de 2015

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

ÍNDICE

- Balance al 31 de diciembre de 2014
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Balance al 31 de diciembre de 2014
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2014	2013
ACTIVO NO CORRIENTE		**104.373.983**	**100.733.420**
Inmovilizado intangible	**5**	**438.669**	**586.129**
Patentes, licencias, marcas y similares		2.864	2.926
Derechos de traspaso		387.478	496.121
Aplicaciones informáticas		48.327	87.082
Inmovilizado material	**6**	**7.955.210**	**7.558.195**
Terrenos y construcciones		4.471.374	4.749.389
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		99.973	143.366
Inmovilizado en curso y anticipos		3.383.863	2.665.440
Inversiones inmobiliarias	**7**	**95.043.599**	**92.293.632**
Terrenos		19.268.805	17.648.867
Construcciones		75.774.794	74.644.765
Inversiones financieras a largo plazo	**9**	**918.471**	**277.989**
Créditos a terceros		660.643	-
Otros activos financieros		257.828	277.989
Activos por impuesto diferido	**16**	**18.034**	**17.475**
ACTIVO CORRIENTE		**283.276.122**	**291.758.098**
Existencias	**10**	**260.159.133**	**245.098.435**
Edificios adquiridos		29.017.469	29.303.842
Terrenos y solares		153.371.367	138.539.937
Obras en curso		17.003.227	13.217.225
Edificios, polígonos y obras construidas		60.746.232	64.021.577
Anticipos		20.838	15.854
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**11.864.988**	**7.463.592**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	7.711.428	1.330.871
Clientes, empresas del grupo y asociadas	9	18.862	754.779
Deudores varios	9	1.175.804	1.635.514
Personal	9	3.868	1.227
Activos por impuesto corriente	16	1.082.438	887.938
Otros créditos con las Administraciones Públicas	16	1.872.588	2.853.263
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**	**164.888**	**251.960**
Valores representativos de deuda		58.644	236.295
Otros activos financieros		106.244	15.665
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**11**	**11.087.113**	**37.319.111**
Tesorería		1.687.113	2.361.664
Otros activos líquidos equivalentes		9.400.000	34.957.447
TOTAL ACTIVO		**387.650.105**	**392.491.518**

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., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151, C.I.F. A/31212483

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Balance al 31 de diciembre de 2014
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2014	2013
PATRIMONIO NETO		**217.926.640**	**219.214.410**
FONDOS PROPIOS		**202.376.407**	**202.869.037**
Capital	**12.1**	**45.140.000**	**45.140.000**
Capital escriturado		45.140.000	45.140.000
Reservas	**12.2**	**161.713.617**	**163.743.641**
Legal y estatutarias		7.609.429	7.609.429
Otras reservas		154.104.188	156.134.212
Resultado del ejercicio	**3**	**(4.477.210)**	**(6.014.604)**
SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	**13**	**15.550.233**	**16.345.373**
PASIVO NO CORRIENTE		**66.356.777**	**75.564.271**
Provisiones a largo plazo	**14**	**14.855.493**	**18.745.591**
Otras provisiones		14.855.493	18.745.591
Deudas a largo plazo	**15**	**36.797.152**	**37.592.707**
Deudas con entidades de crédito		18.046.998	16.741.495
Otros pasivos financieros		18.750.154	20.851.212
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**15**	**14.656.365**	**19.175.176**
Pasivos por impuesto diferido	**16**	**47.767**	**50.797**
PASIVO CORRIENTE		**103.366.688**	**97.712.837**
Provisiones a corto plazo	**14**	**2.383.863**	**2.515.147**
Otras provisiones		2.383.863	2.515.147
Deudas a corto plazo	**15**	**7.610.044**	**4.810.257**
Deuda con entidades de crédito		4.245.745	3.193.360
Otros pasivos financieros		3.364.299	1.616.897
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**15**	**1.802.620**	**3.924.153**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**5.118.102**	**3.528.849**
Proveedores	15	1.046.849	204.238
Acreedores varios	15	374.988	116.153
Personal	15	6.868	24.765
Otras deudas con las Administraciones Públicas	16	412.116	758.562
Anticipos de clientes	15	3.277.281	2.425.131
Periodificaciones a corto plazo	**10.2**	**86.452.059**	**82.934.431**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**387.650.105**	**392.491.518**

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., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151, C.I.F A/31212483

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014
(Expresada en euros)

	Notas	2014	2013
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**17.1**	**16.173.236**	**15.949.313**
Ventas		4.485.852	5.132.498
Ingresos por arrendamientos		8.773.150	9.364.698
Prestaciones de servicios		2.914.234	1.452.117
Variación de existencias de producto en curso y terminado		**510.655**	**(11.215.768)**
Trabajos efectuados por la empresa para su inmovilizado		**1.095.544**	**2.178.993**
Aprovisionamientos		**(14.422.430)**	**(13.898.785)**
Consumo de edificios adquiridos	17.2	(1.911.576)	(4.126.749)
Consumo de terrenos y solares	17.2	(430.138)	(20.157)
Trabajos realizados por otras empresas		(8.186.738)	(5.049.614)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		(3.893.978)	(4.702.265)
Otros ingresos de explotación		**1.324.043**	**1.369.702**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		107.949	287.316
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		1.216.094	1.082.386
Gastos de personal	**17.3**	**(3.705.176)**	**(3.514.948)**
Sueldos, salarios y asimilados		(2.903.879)	(2.748.033)
Cargas sociales		(801.297)	(766.915)
Otros gastos de explotación		**(2.614.946)**	**3.163.568**
Servicios exteriores	17.4	(3.028.345)	(2.244.313)
Tributos		(89.931)	(373.032)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		514.172	5.794.089
Otros gastos de gestión corriente		(10.842)	(13.176)
Amortización del inmovilizado	**5, 6 y 7**	**(5.188.820)**	**(4.803.863)**
Imputación de subvenciones de capital	**13**	**804.057**	**804.520**
Exceso de provisiones		**2.030.616**	**5.470.025**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		**32.542**	**-**
Deterioros y pérdidas		(121.888)	-
Resultados por enajenaciones y otras		154.430	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(3.960.679)	(4.497.243)
Ingresos financieros	**17.5**	**1.201.079**	**762.151**
De participaciones en instrumentos de patrimonio			
De empresas del grupo y asociadas		579.194	2.344
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
De terceros		621.885	759.807
Gastos financieros	**17.6**	**(1.568.906)**	**(1.937.599)**
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(523.023)	(663.090)
Por deudas con terceros		(1.045.883)	(1.274.509)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	**8 y 9.2**	**(149.927)**	**(340.839)**
Deterioros y pérdidas		(149.927)	(340.839)
RESULTADO FINANCIERO		(517.754)	(1.516.287)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(4.478.433)	(6.013.530)
Impuesto sobre beneficios	**16**	**1.223**	**(1.074)**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(4.477.210)	(6.014.604)
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(4.477.210)	(6.014.604)

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., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 • C.I.F. A/31212483

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 2014
(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014

	Notas	2014	2013
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	(4.477.210)	(6.014.604)
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	-	-
Efecto impositivo	13	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-	-
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	(804.057)	(804.520)
Efecto impositivo	13	2.366	2.367
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(801.691)	(802.153)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(5.278.901)	(6.816.757)

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., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 47, hoja NA-4151, C.I.F. A/31212483

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., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151, C.I.F. A31212283

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 2014
(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014

	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 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**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(4.477.210)	(801.691)	(5.278.901)
Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios (Nota 2.4)	-	-	16.484.580	-	6.551	16.491.131
Operaciones con socios o propietarios						
Distribución de dividendos (Nota 12.2)	-	-	(12.500.000)	-	-	(12.500.000)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(6.014.604)	6.014.604	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2014	**45.140.000**	**7.609.429**	**154.104.188**	**(4.477.210)**	**15.550.233**	**217.926.640**

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

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014

(Expresado en euros)

	Notas	2014	2013
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**(4.478.433)**	**(6.013.530)**
Ajustes del resultado		**8.609.001**	**3.703.839**
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	5.188.820	4.803.863
Correcciones valorativas por deterioro		3.775.632	12.432.771
Variación de provisiones		(2.592.912)	(11.280.773)
Imputación de subvenciones		(804.057)	(804.520)
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		(32.542)	-
Ingresos financieros	17.5	(1.201.079)	(762.151)
Gastos financieros	17.6	1.568.906	1.937.599
Otros ingresos y gastos		2.706.233	(2.622.950)
Cambios en el capital corriente		**(2.567.386)**	**7.767.455**
Existencias		316.523	6.155.648
Deudores y otras cuentas a cobrar		(628.856)	1.015.266
Otros activos corrientes		(4.986)	(1.000)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(345.901)	741.541
Otros activos y pasivos no corrientes		(1.904.166)	(144.000)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(558.739)**	**29.667**
Pagos de intereses		(821.182)	(371.435)
Cobros de intereses		416.843	606.668
Cobros (pagos) por Impuesto sobre beneficios		(147.859)	(205.566)
Otros pagos (cobros)		(6.541)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**1.004.443**	**5.487.431**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		**(1.488.941)**	**(2.132.757)**
Empresas del grupo		(143.653)	(2.115.350)
Inmovilizado intangible		(15.519)	(2.982)
Inmovilizado material		(712.698)	(10.706)
Inversiones inmobiliarias		(333.891)	(3.719)
Otros activos financieros		(283.180)	-
Cobros por desinversiones		**875.620**	**38.361**
Inmovilizado material		5.620	-
Inversiones inmobiliarias		870.000	-
Otros activos financieros		-	38.361
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**(613.321)**	**(2.094.396)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**(14.464.848)**	**(4.338.418)**
Devolución y amortización de			
Deudas con entidades de crédito		(4.142.642)	(2.527.598)
Deudas con empresas del grupo y asociadas		(8.824.382)	
Otras deudas		(1.497.824)	(1.810.820)
Pagos por dividendos y remuneración de otros instrumentos de patrimonio		**(12.500.000)**	**-**
Dividendos		(12.500.000)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**(26.964.848)**	**(4.338.418)**
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**(26.573.726)**	**(945.383)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		**37.660.839**	**38.264.494**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		**11.087.113**	**37.319.111**

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., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F.A/31212483

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014

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).

Con fecha 1 de julio de 2014, se ha formalizado ante el notario de Pamplona D. Rafael Unceta Morales la fusión por absorción por parte de NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U. (absorbente) de la sociedad Agencia Navarra del Transporte y la Logística, S.A.U. (ANL) (absorbida).

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
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151, C.I.F A/31212483

- 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
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151, C.I.F A/31212483

- 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 2014, 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.

Las cifras correspondientes al ejercicio 2013 corresponden a las de la sociedad absorbente.

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., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

En los diferentes cuadros de movimientos de saldos, se partirá del saldo inicial de la sociedad absorbente y se incluirá una línea de adiciones procedentes de la fusión, con los saldos iniciales de la absorbida, y seguidamente los movimientos del ejercicio.

En las notas sobre número de empleados, desglose de ingresos y gastos, remuneración de administradores, etc., se incluye como información comparativa la de la sociedad absorbente del ejercicio anterior.

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 2014. 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.

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., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151, C.I.F A/31212483

2.4 Transmisión en bloque del patrimonio de la sociedad absorbida

Tal y como se menciona en la Nota 1, con fecha 1 de julio de 2014, se ha formalizado la fusión por absorción por parte de NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U. (absorbente) de la sociedad Agencia Navarra del Transporte y la Logística, S.A.U. (ANL) (absorbida).

La sociedad absorbida ha quedado disuelta sin liquidarse y se han transmitido en bloque todos los activos y pasivos a la sociedad absorbente, quien ha adquirido, por sucesión universal, los derechos y obligaciones de las mismas, con fecha 1 de enero de 2014. A continuación adjuntamos los balances de la sociedad absorbente, de la sociedad absorbida y el balance a 1 de enero de 2014 que resulta tras la fusión.

Balance al 1 de enero de 2014 (tras integración)
(Expresado en euros)

ACTIVO	NASUVINSA (antes de la fusión)	ANL	NASUVINSA (tras la fusión)
ACTIVO NO CORRIENTE	100.733.420	5.184.686	105.918.106
Inmovilizado intangible	**586.129**	-	**586.129**
Patentes, licencias, marcas y similares	2.926	-	2.926
Derechos de traspaso	496.121	-	496.121
Aplicaciones informáticas	87.082	-	87.082
Inmovilizado material	**7.558.195**	**158.245**	**7.716.440**
Terrenos y construcciones	4.749.389	136.845	4.886.234
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	143.366	13.630	156.996
Inmovilizado en curso y anticipos	2.665.440	7.770	2.673.210
Inversiones inmobiliarias	**92.293.632**	**5.026.441**	**97.320.073**
Terrenos	17.648.867	1.088.675	18.737.542
Construcciones	74.644.765	3.937.766	78.582.531
Inversiones financieras a largo plazo	**277.989**	-	**277.989**
Créditos a terceros	-	-	-
Otros activos financieros	277.989	-	277.989
Activos por impuesto diferido	**17.475**	-	**17.475**
ACTIVO CORRIENTE	291.758.098	24.384.015	314.517.113
Existencias	**245.098.435**	**19.342.537**	**264.440.972**
Edificios adquiridos	29.303.842	-	29.303.842
Terrenos y solares	138.539.937	19.342.537	157.882.474
Obras en curso	13.217.225	-	13.217.225
Edificios, polígonos y obras construidas	64.021.577	-	64.021.577
Anticipos	15.854	-	15.854
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**7.463.592**	**4.607.171**	**12.070.763**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.330.871	4.562.157	5.893.028
Clientes, empresas del grupo y asociadas	754.779	-	754.779
Deudores varios	1.635.514	5.500	1.641.014
Personal	1.227	-	1.227
Activos por impuesto corriente	887.938	39.514	927.452
Otros créditos con las Administraciones Públicas	2.853.263	-	2.853.263
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**1.625.000**	-	-
Créditos a empresas	1.625.000	-	-
Inversiones financieras a corto plazo	**251.960**	**92.579**	**344.539**
Valores representativos de deuda	236.295	-	236.295
Otros activos financieros	15.665	92.579	108.244
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**37.319.111**	**341.728**	**37.660.839**
Tesorería	2.361.664	341.728	2.703.392
Otros activos líquidos equivalentes	34.957.447	-	34.957.447
TOTAL ACTIVO	392.491.518	29.568.701	420.435.219

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., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

Balance al 1 de enero de 2014 (tras integración)
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NASUVINSA (antes de la fusión)	ANL	NASUVINSA (tras la fusión)
PATRIMONIO NETO	**219.214.410**	**16.491.131**	**235.705.541**
FONDOS PROPIOS	**202.869.037**	**16.484.580**	**219.353.617**
Capital	**45.140.000**	**15.805.314**	**45.140.000**
Capital escriturado	45.140.000	15.805.314	45.140.000
Reservas	**163.743.641**	**593.748**	**180.228.221**
Legal y estatutarias	7.609.429	484.980	7.609.429
Otras reservas	156.134.212	108.768	156.134.212
Reserva de fusión	-	-	16.484.580
Resultado del ejercicio	**(6.014.604)**	**85.518**	**(6.014.604)**
SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	**16.345.373**	**6.551**	**16.351.924**
PASIVO NO CORRIENTE	**75.564.271**	**5.268.931**	**80.833.202**
Provisiones a largo plazo	**18.745.591**	**-**	**18.745.591**
Otras provisiones	18.745.591	-	18.745.591
Deudas a largo plazo	**37.592.707**	**5.268.931**	**42.861.638**
Deudas con entidades de crédito	16.741.495	4.875.000	21.616.495
Otros pasivos financieros	20.851.212	393.931	21.245.143
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**19.175.176**	**-**	**19.175.176**
Pasivos por impuesto diferido	**50.797**	**-**	**50.797**
PASIVO CORRIENTE	**97.712.837**	**7.808.639**	**103.896.476**
Provisiones a corto plazo	**2.515.147**	**122.701**	**2.637.848**
Otras provisiones	2.515.147	122.701	2.637.848
Deudas a corto plazo	**4.810.257**	**1.628.042**	**6.438.299**
Deuda con entidades de crédito	3.193.360	1.625.530	4.818.890
Otros pasivos financieros	1.616.897	2.512	1.619.409
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**3.924.153**	**2.075.000**	**4.374.153**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**3.528.849**	**1.350.410**	**4.879.259**
Proveedores	204.238	470.755	674.993
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	11.411	11.411
Acreedores varios	116.153	250.374	366.527
Personal	24.765	9.398	34.163
Otras deudas con las Administraciones Públicas	758.562	608.472	1.367.034
Anticipos de clientes	2.425.131	-	2.425.131
Periodificaciones a corto plazo	**82.934.431**	**2.632.486**	**85.566.917**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**392.491.518**	**29.568.701**	**420.435.219**

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2014, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por el Accionista Único, es la siguiente:

(Euros)	2014
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	(4.477.210)
	(4.477.210)
Reparto	
Reservas voluntarias	(4.477.210)
	(4.477.210)

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 está finalizada la construcción de viviendas en alquiler que se amortizan 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
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra: tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F. A31212483

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
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F. A/31212483

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 la construcción, 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.

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.

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
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31217483

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 • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

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.

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.

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. inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 772, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F. A/31212483

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
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F. A/31212483

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
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

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.

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., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

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

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.

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., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

(Euros)	Saldo inicial	Altas por fusión (Nota 2.4)	Altas y dotaciones	Saldo final
Ejercicio 2014				
Coste				
Propiedad industrial	2.983	-	-	2.983
Derechos de traspaso	500.338	-	-	500.338
Aplicaciones informáticas	380.111	15.282	15.519	410.912
	883.432	15.282	15.519	914.233
Amortización acumulada				
Propiedad industrial	(57)	-	(62)	(119)
Derechos de traspaso	(4.217)	-	(108.643)	(112.860)
Aplicaciones informáticas	(293.029)	(15.282)	(54.274)	(362.585)
	(297.303)	(15.282)	(162.979)	(475.564)
Valor neto contable	**586.129**			**438.669**
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**

El importe de los elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2014 asciende a 197.407 euros (170.686 euros en 2013).

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

(Euros)	2014	2013
Derechos de traspaso		
Coste	500.338	500.338
Amortización acumulada	(112.861)	(4.217)
	387.477	**496.121**

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., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

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., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A-31212483

6. INMOVILIZADO MATERIAL

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

(Euros)	Saldo inicial	Altas por fusión (Nota 2.4)	Altas y dotaciones	Bajas / regularizaciones	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2014						
Coste						
Terrenos y construcciones	5.574.007	254.324	9.582	-	(282.462)	5.555.451
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	975.888	610.631	12.298	(71.450)	-	1.527.367
Inmovilizado en curso y anticipos	2.665.440	7.770	900.850	(7.770)	(182.427)	3.383.863
	9.215.335	872.725	922.730	(79.220)	(464.889)	10.466.681
Amortización acumulada						
Terrenos y construcciones	(762.817)	(117.479)	(141.980)		-	(1.022.276)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(832.522)	(597.001)	(72.570)	74.699	-	(1.427.394)
	(1.595.339)	(714.480)	(214.550)	74.699	-	(2.449.670)
Correcciones valorativas por deterioro						
Terrenos y construcciones	(61.801)	-	-	-	-	(61.801)
	(61.801)	-	-	-	-	(61.801)
Valor neto contable	**7.558.195**					**7.955.210**
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**

6.1 Descripción de los principales movimientos

Del total de altas del ejercicio 2014 un importe de 742 miles de euros se corresponde con las certificaciones de obra de rehabilitación de varias viviendas en San Jorge. Asimismo durante el ejercicio se han producido traspasos a inversiones inmobiliarias de unos terrenos y una nave destinadas al alquiler.

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 9 miles de euros en el ejercicio 2014 (10 miles de euros en 2013).

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)	2014
Hasta un año	9
	9

6.3 Otra información

A 31 de diciembre de 2014 y 2013 el importe de los elementos de inmovilizado material totalmente amortizados es el siguiente:

(Miles de euros)	2014	2013
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado	1.189	384
	1.189	**384**

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

A 31 de diciembre de 2014 y 2013 no existen compromisos firmes de compra de inmovilizado material.

El importe de las inmovilizaciones materiales no afectas directamente a la explotación asciende a 47 miles de euros a 31 de diciembre de 2014 (121 miles de euros en 2013) 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
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

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., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151, C.I.F. A/31212483

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

(Euros)	Saldo inicial	Altas por fusión (Nota 2.4)	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2014						
Coste						
Terrenos	17.648.867	1.088.675	414.012	(302.211)	419.462	19.268.805
Construcciones	103.767.904	5.925.948	2.144.942	(543.906)	401.223	111.696.111
	121.416.771	7.014.623	2.558.954	(846.117)	820.685	130.964.916
Amortización acumulada						
Construcciones	(29.123.139)	(1.988.182)	(4.811.292)	123.184	-	(35.799.429)
	(29.123.139)	(1.988.182)	(4.811.292)	123.184	-	(35.799.429)
Correcciones valorativas por deterioro						
Terrenos y construcciones	-	-	(121.888)	-	-	(121.888)
	-	-	(121.888)	-	-	(121.888)
Valor neto contable	**92.293.632**					**95.043.599**
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**

7.1 Descripción de los principales movimientos

Del total de altas del ejercicio 2014 un importe de 2.556 miles de euros se corresponde con un edificio en Lekaroz contablemente registrado en los epígrafes de terrenos y construcciones. Asimismo durante el ejercicio 2014 se han producido traspasos de existencias por un importe de 352 miles de euros correspondientes a diversos locales y garajes destinados al alquiler y por un importe total de 465 miles de euros de inmovilizado material de unos terrenos y una nave también destinadas al alquiler.

Del total de los traspasos del ejercicio 2013 un importe de 2.179 miles de euros, se correspondió con el traspaso de una nave en Aoiz que se encontraba registrada en existencias. Esta nave se encuentra arrendada 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 2014 por dichos arrendamientos ascendió a 3.180 miles de euros (3.614 miles de euros en 2013).

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

(Euros)	2014	2013
Hasta un año	2.800.195	3.144.000
Entre uno y cinco años	5.979.820	6.574.345
Más de cinco años	90.016	125.038
	8.870.031	**9.843.383**

Información como arrendador

La Sociedad tiene arrendados a terceros, como arrendador, inversiones inmobiliarias. El ingreso por dichos arrendamientos ha ascendido a 9.494 miles de euros en el ejercicio 2014 (10.116 miles de euros en 2013).

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)	2014	2013
Hasta un año	2.185.944	2.174.070
Entre uno y cinco años	5.459.921	6.879.395
Más de cinco años	3.219.767	3.992.139
	10.865.632	**13.045.604**

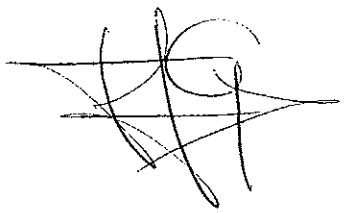
7.3 Otra información

Existen elementos de inversiones inmobiliarias afectos a garantías con un valor neto contable a 31 de diciembre de 2014 de 30.726 miles de euros (30.006 miles de euros en 2013). El detalle es el siguiente:

(Euros)	Solares	Edificios	Amortización Acumulada	Valor Neto Contable
Ejercicio 2014				
Beriain 24	14.103	988.804	(791.043)	211.864
Rochapea 36	313.309	1.691.148	(1.262.724)	741.733
San Jorge 42	495.535	2.072.826	(1.243.696)	1.324.665
Azucarera 22	213.325	978.532	(587.119)	604.738
Berriozar 46 E	473.792	2.493.639	(1.396.438)	1.570.993
Berriozar 46 C	473.792	2.760.086	(1.398.443)	1.835.435
San Jorge 40	447.654	2.982.702	(1.342.216)	2.088.140
Rochapea 20 (2)	195.322	1.552.185	(605.352)	1.142.155
Rochapea 25	214.679	1.562.924	(562.653)	1.214.950
Buztintxuri 24	231.584	1.909.936	(687.577)	1.453.943
Sarriguren 18	362.996	1.684.138	(595.062)	1.452.072
Sarriguren 12	202.786	1.060.343	(364.051)	899.078
Mendillorri 80	1.025.217	7.469.457	(2.390.226)	6.104.448
Amigos del País 32	288.782	2.750.702	(770.196)	2.269.288
Sarriguren 51	1.059.515	5.589.040	(1.038.515)	5.610.040
Parking pesados CTP	-	2.897.612	(695.246)	2.202.366
	6.012.391	**40.444.074**	**(15.730.557)**	**30.725.908**

(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**

El importe pendiente de imputar a resultados de las subvenciones recibidas para las inversiones inmobiliarias asciende a 14.249 miles de euros a cierre del ejercicio 2014 (15.008 miles de euros en 2013).



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., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

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

(Miles de euros)	2014	2013
Promoción viviendas Rochapea 15	1.526	1.597
Promoción viviendas Rochapea 55	5.249	5.488
Aparcamiento A-O	566	599
Pista de pruebas A-O	1.540	1.629
	8.881	**9.313**

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 2014				
Instrumentos de patrimonio	-	41.816	(41.816)	-
	-	**41.816**	**(41.816)**	**-**
Ejercicio 2013				
Instrumentos de patrimonio	-	300.000	(300.000)	-
	-	**300.000**	**(300.000)**	**-**

8.1 Descripción de las inversiones

La Sociedad es propietaria de 69.000 acciones de 0,80 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.

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.

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.

A 31 de diciembre de 2014 y 2013 el coste de la participación de la Sociedad en Natural Climate Systems, S.A. se encuentra íntegramente deteriorado ya que esta participada tiene un patrimonio neto negativo.

En el ejercicio 2014 la Sociedad ha realizado una aportación de socios a su participada por importe de 41.816 euros que ha procedido inmediatamente a deteriorar. En 2013, la Sociedad hizo una aportación de socios mediante capitalización de créditos por importe de 300 miles de euros que también deterioró.

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., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 • C.I.F A/31212483

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)	2014	2013
Activos financieros a largo plazo		
Préstamos y partidas a cobrar	918.471	277.989
	918.471	277.989
Activos financieros a corto plazo		
Préstamos y partidas a cobrar	9.074.850	5.599.351
	9.074.850	5.599.351
	9.993.321	**5.877.340**

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

	Créditos, derivados y otros	
(Euros)	2014	2013
Activos financieros no corrientes		
Inversiones financieras a largo plazo		
Créditos a terceros	660.643	-
Otros activos financieros	257.828	277.989
	918.471	277.989
Activos financieros corrientes		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8.909.962	3.722.391
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	1.625.000
Inversiones financieras a corto plazo	164.888	251.960
	9.074.850	5.599.351
	9.993.321	**5.877.340**

9.1 Activos financieros no corrientes

Créditos a terceros

En este epígrafe se encuentra registrada la cuenta a cobrar a largo plazo a un cliente al que, durante el ejercicio 2014, la Sociedad le ha vendido una nave que se encontraba registrada en inversiones inmobiliarias. Según contrato firmado entre las partes, el precio de venta se pagará de manera aplazada durante quince anualidades devengando el principal unos intereses del 3,5% anual.

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.

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., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151, C.I.F A/31212483

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)	2014	2013
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7.711.428	1.330.871
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 18.1)	18.862	754.779
Deudores varios	1.175.804	1.635.514
Personal	3.868	1.227
	8.909.962	**3.722.391**

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo

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

(Euros)	2014	2013
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 han sido cancelados como consecuencia de la fusión.

Además, a 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Sociedad tiene concedidos créditos a la sociedad "Natural Climate Systems, S.A." por importe total de 298 y 190 miles de euros, respectivamente. Dichos créditos se encuentran totalmente deteriorados dada la delicada situación financiero-patrimonial de esta participada.

Inversiones financieras a corto plazo

La composición de este epígrafe, a 31 de diciembre de 2014 y 2013, se corresponde principalmente con los intereses devengados no cobrados de las imposiciones que posee la Sociedad.

Asimismo a 31 de diciembre de 2014, dentro de este epígrafe se encuentran registrados 92 miles de euros, provenientes de la antigua ANL, correspondientes a un depósito consignado en la Caja General de Depósitos como consecuencia de un procedimiento judicial relacionado con la expropiación de los terrenos de la Ciudad del Transporte.

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., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

10. EXISTENCIAS

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

(Euros)	2014	2013
Viviendas usadas	14.940.547	16.286.246
Correcciones valorativas	(3.196.754)	(3.140.863)
Parcelas readquiridas de polígonos	14.533.436	12.640.316
Correcciones valorativas	(1.031.727)	(1.032.073)
Locales comerciales y edificios	5.271.162	5.532.847
Correcciones valorativas	(1.499.195)	(982.631)
Total edificios adquiridos	**29.017.469**	**29.303.842**
Terrenos y solares	162.995.613	144.842.313
Correcciones valorativas	(9.624.246)	(6.302.376)
Total terrenos y solares	**153.371.367**	**138.539.937**
Gastos de anteproyectos	495.172	604.457
Obras en curso de vivienda protegida	7.172.997	3.255.389
Obras en curso de polígonos	12.259.933	12.268.486
Correcciones valorativas polígonos	(5.649.500)	(5.649.500)
Obras en curso solares	3.208.917	3.208.917
Correcciones valorativas solares	(484.292)	(470.524)
Obras en curso	**17.003.227**	**13.217.225**
Promociones viviendas terminadas	15.272.147	17.434.259
Correcciones valorativas	(719.256)	(642.286)
Polígonos terminados	47.268.050	48.711.450
Correcciones valorativas	(1.489.478)	(2.006.026)
Solares terminados	705.324	705.324
Correcciones valorativas	(290.555)	(181.144)
Total productos terminados	**60.746.232**	**64.021.577**
Anticipos a proveedores	**20.838**	**15.854**
	260.159.133	**245.098.435**

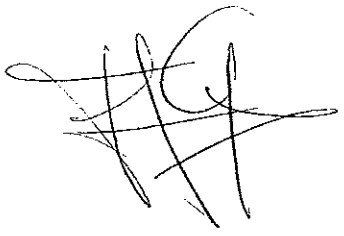
10.1 Edificios adquiridos

Viviendas usadas:

Se corresponde con las viviendas usadas adquiridas por la Sociedad.

El importe de los gastos de explotación del ejercicio 2014 activados en estas existencias asciende a 98.066 euros (163.026 euros en 2013).

El deterioro calculado en las viviendas usadas a 31 de diciembre de 2014 asciende a 3.197 miles de euros (3.141 miles de euros en 2013).



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., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 C.I.F A/31212483

Parcelas de polígonos readquiridas:

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

(Euros)	2014	2013
Parcelas polígono Aoiz	1.441.464	1.441.464
Parcela polígono Alsasua	141.915	141.915
Parcelas polígono Comarca-2	2.553.538	2.553.538
Parcelas polígono Labradas	83.699	83.699
Parcelas polígono Cordovilla	6.826.013	6.823.634
Parcelas polígono Cascante	516.576	655.264
Parcelas polígono Sangüesa	943.291	940.802
Parcela polígono de la ampliación de la Ciudad del Transporte	1.483.377	-
Parcela Lekaroz	543.563	-
	14.533.436	**12.640.316**

En el ejercicio 2014 se ha vendido una nave de Cascante por importe de 231 miles de euros, siendo su coste de 139 miles de euros. Por otro lado, como consecuencia de la fusión con ANL, se ha incorporado una parcela de los terrenos de la ampliación de la Ciudad del Transporte con un coste de 1.483 miles de euros.

Con el fin de ajustar el valor de las parcelas al valor de mercado, el deterioro calculado a 31 de diciembre de 2014 asciende a 1.032 miles de euros (1.032 miles de euros también en 2013).

Locales comerciales y edificios:

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

(Euros)	2014	2013
Local C/Pintor Adrian	-	285.690
Local C/Valle Aranguren	128.601	127.732
Local Avda San Jorge	1.108.628	1.099.320
Local C/Hilarión Eslava	1.154.376	1.153.313
Local C/Estella	1.462.491	1.453.227
Local C/Compañía	64.305	64.007
Local C/Virgen del Perdón	60.113	60.113
Local C/García el Restaurador	249.415	249.200
Palacio Mendillorri	385.954	384.889
Viviendas C/Compañía	163.379	163.188
Vivienda Plaza de los Tilos	268.007	266.338
Vivienda Paseo de la Inmaculada	225.893	225.830
	5.271.162	**5.532.847**

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 2014 asciende a 1.499 miles de euros (983 miles de euros a 31 de diciembre de 2013).

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., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151, C.I.F A/31212483

10.2 Terrenos y solares

El detalle de los terrenos y solares es el siguiente:

(Euros)	2014	2013
TAFALLA PARC B2 UAO-5	69.361	69.060
TAFALLA PARC 85 POL 27 UC-71	78.681	78.176
HORNO DEL COSCOLIN	520.015	501.038
NOAIN VARIOS	434.784	433.750
CORELLA VARIOS	889.207	889.207
BADOSTAIN	105.994	105.994
CHAPINERIAS	46.831	46.065
HUERTO DEL REY	193.858	193.576
SAN ANTON, 16	47.946	47.329
LA VIDA, 1	76.120	75.218
TUDELA UNIF. POL 6 PARC 417	986.825	985.338
MILAGRO	-	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
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	2.998.904	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	675.565	673.543
ENTREMUTILVAS P7	733.382	732.369
ENTREMUTILVAS P8	733.383	732.369
ENTREMUTILVAS PARCELA P.18	1.546.514	1.546.514
ENTREMUTILVAS 24,52% PARCELA P.31	323.873	323.046
ENTREMUTILVAS 32,24% PARCELA P.32	425.740	424.652
LEZKAIRU PARCELA L.45-5	1.868.751	1.868.327
LEZKAIRU 48,01% PARCELA L.45-6	645.579	645.476
LEZKAIRU 66,64% PARCELA L.45-7	1.501.379	1.501.379
LEZKAIRU 36,63% PARCELA L.46-6	492.557	492.557
LEZKAIRU 56,57% PARCELA L.10-4	1.456.979	1.456.342
PSIS CORDOVILLA AR1 51,0767% PARCELA P31.2	191.427	191.402
PSIS CORDOVILLA AR1 17,5163% PARCELA PT7	120.782	120.782
URB.MUGARTEA 42,83% PARCELA P1.3	-	349.529
URB. UE-1 AOIZ PARCELA P.1	62.684	62.684
URB. UE-1 AOIZ 82,70% PARCELA P.8	16.921	16.921
URB. UE-1 AOIZ 82,70% PARCELA P.9	16.921	16.921
URB. OLLOKI-VALLE ESTERIBAR 22,6876% PARCELA 1/377	38.188	38.097
URB. ARETA 2 PARCELA P.5	656.082	656.082
URB. CHANTREA SUR ARS-1 39,26% PARCELA 1-B	341.643	341.642
URB. CHANTREA SUR ARS-1 19,26% PARCELA 1-F	6.358	6.357
MILAGRO-6 (SR-5 P-10)	187.562	-
MILAGRO-12 (SR-5 P-11)	343.847	-
MILAGRO-12 (SR-5 P-12)	343.847	-
MILAGRO-12 (SR-5 P-13)	343.847	-
MILAGRO-10 (SR-5 P-14)	281.320	-
MILAGRO-15 (SR-5 P-15)	468.697	-
MILAGRO-15 (SR-5 P-16)	437.410	-
MILAGRO-9 (SR-5 P-1)	125.209	-
MILAGRO-9 (SR-5 P-2)	125.209	-
MILAGRO-24 (SR-5 P-3)	344.309	-
MILAGRO-14 (SR-5 P-17)	486.098	-
T.S. POLIG. URDIAIN	564.284	751.122
T.S. PARQUE UPNA-GARITON	7.594.027	7.594.027
T.S. POLIG. ROCAFORTE AMPL	4.715	4.715
T.S. POLIG. VALDIZARBE	2.822.503	2.844.157
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
SOLAR ALLO	174.000	174.000
SOLAR VILLAVETA	3.980.070	3.980.070
SOLAR GUENDULAIN	77.586.207	77.586.207
SOLAR GALAR	5.348.224	5.348.224
TERRENOS AMPLIACIÓN CIUDAD TRANSPORTE	18.672.828	-
TOTAL TERRENOS Y SOLARES	**162.995.613**	**144.842.313**

Con el fin de ajustar el valor de los terrenos y solares a su valor de mercado, se ha registrado en el ejercicio 2014 un deterioro por importe de 9.624 miles de euros (6.302 miles de euros en 2013).

El incremento en el saldo de este epígrafe en 2014 se debe fundamentalmente a la fusión por absorción de Agencia Navarra del Transporte y la Logística, S.A.U. que ha supuesto la incorporación de los terrenos de la ampliación de la Ciudad del Transporte al balance de la Sociedad.

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 terrenos en Galar y Cendea de Cizur, con fecha 17 de diciembre de 2014 se ha dictado Acuerdo del Gobierno de Navarra por el que se aprueba definitivamente el "Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal (PSIS) de un área residencial en el paraje de Guendulain, términos municipales de Galar y Cizur" promovido por la sociedad pública NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A., NASUVINSA.

Con respecto a dichas existencias, dentro del epígrafe de "Periodificaciones a corto plazo" del pasivo del balance de situación cuyo importe total asciende a 86.452 miles de euros (82.934 miles de euros en 2013), existen unos ingresos anticipados 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)	2014	2013
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)	2014	2013
Zubiri 32-RG	820.031	819.699
Zubiri 32 VPT	1.065.958	1.065.307
Corella 20	317.964	316.680
Salesianos	980.400	22.326
Ripagaina 45	9.749	9.312
Corella 6	512.286	157.421
Arrosadia 32 VPO	2.998.590	694.264
Lezkairu 120	248.011	170.380
Arrosadia 156	219.944	-
Corella 1	64	-
	7.172.997	**3.255.389**

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.

Polígonos en curso:

El detalle de los polígonos en curso es el siguiente:

(Euros)	2014	2013
Rocaforte Ampliación	356.907	356.907
Caparroso 3	40.222	40.222
Tafalla	111.541	111.541
Valdizarbe	1.828.884	1.827.625
Elorz	2.527.324	2.526.589
Anué	274.180	274.180
Tudela S2	512.715	512.715
Lumbier	1.378.448	1.378.448
Lodosa	7.224	7.023
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	104.973	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
Caparroso Municipal	78	-
Urdiain	1.023.202	1.021.106
Tudela S.1	3.084.540	3.098.173
	12.259.933	**12.268.486**

Con el fin de ajustar el valor de los polígonos en curso al de mercado, se registró en el ejercicio 2013 un deterioro por importe de 5.650 miles de euros que se ha mantenido en 2014.

Solares en curso:

El detalle de los solares en curso es el siguiente:

(Euros)	2014	2013
Solar Los Arcos	568.917	568.917
Solar Salesianos (Nota 12.1)	2.640.000	2.640.000
	3.208.917	**3.208.917**

Con el fin de ajustar el valor del solar Los Arcos al de mercado, en 2014 hay registrado un deterioro por importe 484 miles de euros (471 miles de euros 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 accionista único amplió el capital de la Sociedad mediante la aportación del solar de Salesianos.

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., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

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)	2014	2013
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
San Antón 8	282.074	282.074
Carnicerías 14	567.325	567.325
Ezcaba 11	437.976	729.959
Alsasua 16	639.549	959.323
Aoiz 36	2.278.303	2.278.303
Berriozar 126	-	476.458
Buztintxuri 51 RG	102.471	307.412
Buztintxuri 47 VPT	677.557	1.242.188
Buztintxuri 47 RG	207.629	207.629
Buztintxuri 24 VPT	860.505	968.068
Buztintxuri 84 RG	385.708	482.135
Locales y garajes	7.713.349	7.813.684
	15.272.147	**17.434.259**

En cuanto a las existencias de locales y garajes, se han realizado correcciones valorativas en el ejercicio 2014 por un importe de 719.256 euros (642.286 euros en 2013) ya que para algunos de ellos se estima que el precio de venta será inferior al coste.

Polígonos terminados:

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

(Euros)	2014	2013
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	11.106.317	11.157.109
Melida	187.160	187.160
Arguedas	174.509	174.509
Arazuri- Orcoyen	2.812.313	3.220.762
Cadreita	449.532	449.532
Comarca 2	3.094.973	3.095.075
Sarriguren Fase 2	1.566.757	1.566.757
Sarriguren Fase 1	5.134.088	5.134.088
Meseta "Salinas"	3.619.235	4.110.714
Milagro	86.651	86.651
Roncal- Burgui	1.093.719	1.093.719
Isaba	50.177	50.177
Cortes	5.234.467	5.698.629
Artajona	1.202.809	1.216.013
Falces	503.589	503.589
Cabanillas 2 fase	3.554.632	3.569.844
Resto	127.177	127.177
	47.268.050	**48.711.450**

El importe de las correcciones valorativas del ejercicio 2014 de las existencias de ciertas parcelas de polígonos terminados asciende a 1.489 miles de euros (2.006 miles de euros en 2013).

Solares terminados:

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

(Euros)	2014	2013
Solar Zubiri	705.324	705.324
	705.324	**705.324**

Con el fin de ajustar el valor del solar Zubiri al de mercado, se ha registrado en el ejercicio 2014 un deterioro por importe de 291 miles de euros (181 miles de euros en 2013).

10.5 Detalle de las correcciones valorativas en el epígrafe de existencias

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

(Euros)	2014	2013
Saldo inicial	20.407.423	8.332.150
Dotaciones netas	3.577.580	13.199.099
Aplicaciones	-	(1.123.826)
	23.985.003	**20.407.423**

10.6 Otra información

El valor contable de las existencias afectas a garantías a 31 de diciembre de 2014 asciende a 980 miles de euros (1.662 miles de euros en 2013).

El detalle es el siguiente:

(Euros)	2014	2013
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
Buztintxuri 51 RG	102.471	307.412
	980.274	**1.661.673**

Los compromisos firmes de venta de existencias a 31 de diciembre de 2014 y 2013 son los siguientes:

(Euros)	2014	2013
Compromisos de venta		
Promociones y obras en curso	4.164.485	1.105.886
Edificios adquiridos	-	231.133
Edificios, polígonos y obras construidas	781.753	1.163.626
Terrenos y solares	365.624	-
	5.311.862	**2.500.645**

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

(Euros)	2014	2013
Cuentas corrientes a la vista	1.687.113	2.361.664
Otros activos líquidos equivalentes	9.400.000	34.957.447
	11.087.113	**37.319.111**

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 intereses de mercado.

No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

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 accionista único realizó una ampliación de capital mediante la aportación de un solar por valor de 2.640 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2014 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).

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., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

12.2 Reservas

(Euros)	Saldo inicial	Altas por fusión (Nota 2.4)	Reparto resultado	Dividendos	Saldo final
Ejercicio 2014					
Reserva legal	7.609.429	-	-	-	7.609.429
Reservas voluntarias	156.134.212	16.484.580	(6.014.604)	(12.500.000)	154.104.188
	163.743.641	**16.484.580**	**(6.014.604)**	**(12.500.000)**	**161.713.617**
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**

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.

Con fecha 29 de mayo de 2014, se acordó distribuir al Accionista Único un dividendo por importe de 12,5 millones de euros con cargo a reservas voluntarias.

13. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

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

(Euros)	Saldo inicial	Altas por fusión (Nota 2.4)	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	Efecto impositivo de las transferencias	Saldo final
Ejercicio 2014					
Subvenciones no reintegrables					
De capital	16.345.373	6.551	(804.057)	2.366	15.550.233
	16.345.373	**6.551**	**(804.057)**	**2.366**	**15.550.233**
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**

En el ejercicio 2014 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.

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., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F. A/31212483

14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

14.1 Provisiones

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

(Euros)	A largo plazo	A corto plazo	Total
Ejercicio 2014			
Provisión por terminación de polígonos	14.286.571	2.141.610	16.428.181
Provisión por garantía de viviendas entregadas	-	119.552	119.552
Provisión para expropiación terrenos	-	122.701	122.701
Provisión por otros conceptos	568.922	-	568.922
	14.855.493	**2.383.863**	**17.239.356**
Ejercicio 2013			
Provisión por terminación de polígonos	14.788.775	2.304.154	17.092.929
Provisión garantías viviendas entregadas	-	210.993	210.993
Provisión para expropiación terrenos	3.543.790	-	3.543.790
Provisión por otros conceptos	413.026	-	413.026
	18.745.591	**2.515.147**	**21.260.738**

Los movimientos habidos en estos epígrafes son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas por fusión (Nota 2.4)	Dotaciones	Excesos de provisiones	Aplicaciones y traspasos	Saldo final
Ejercicio 2014						
Provisiones a largo plazo						
Provisión por terminación de polígonos	14.788.775	-	-	(502.174)	(30)	14.286.571
Provisión para expropiación terrenos	3.543.790	-	22.500	(1.884.577)	(1.681.713)	-
Provisión por otros conceptos	413.026	-	340.896	-	(185.000)	568.922
	18.745.591	**-**	**363.396**	**(2.386.751)**	**(1.866.743)**	**14.855.493**
Provisiones a corto plazo						
Provisión por terminación de polígonos	2.304.154	-	-	(60.122)	(102.422)	2.141.610
Provisión para expropiación terrenos	-	122.701	-	-	-	122.701
Provisión por garantía de viviendas entregadas (*)	210.993	-	12.099	-	(103.540)	119.552
	2.515.147	**122.701**	**12.099**	**(60.122)**	**(205.962)**	**2.383.863**

(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 para expropiación terrenos	4.382.784	110.018	(949.012)	-	3.543.790
Provisión por otros conceptos	4.842.535	-	(4.285.509)	(144.000)	413.026
	32.137.100	**110.018**	**(13.357.527)**	**(144.000)**	**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.

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.

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., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

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 2014			
Comarca 2 (*)	11.604.900	-	11.604.900
Sarriguren 1ª Fase	-	566.102	566.102
Sarriguren 2ª Fase	-	377.400	377.400
Tudela	1.223.784	-	1.223.784
Tierra Estella	-	1.198.108	1.198.108
Cortes	519.588	-	519.588
Artajona	139.302	-	139.302
Cabanillas Fase 2	727.606	-	727.606
Melida	71.391	-	71.391
	14.286.571	**2.141.610**	**16.428.181**
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**

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

Provisión para expropiación de terrenos

El detalle de esta provisión es el siguiente:

(Euros)	Largo plazo	Corto plazo	Total
Ejercicio 2014			
Reclamación expropiación Ciudad del Transporte	-	122.701	122.701
	-	**122.701**	**122.701**
Ejercicio 2013			
Reclamación expropiación Meseta "Las Salinas"	3.543.790	-	3.543.790
	3.543.790	**-**	**3.543.790**

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., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 737, folio 47, hoja NA-4151, C.I.F. A31749483

Reclamación expropiación Ciudad del Transporte:

En este epígrafe se encuentra registrado el pago pendiente de realizar a algunos propietarios de los terrenos de la Ampliación de la Ciudad del Transporte como consecuencia del fallo del Jurado de Expropiación de Navarra en 2008 que elevó el precio del metro cuadrado de 11,02 euros a 20,01 euros tras las alegaciones a las Hojas de Aprecio de la Administración presentadas por los antiguos propietarios (Nota 14.2).

Reclamación expropiación Meseta "Las Salinas":

Esta provisión se constituyó, 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. A 31 de diciembre de 2013, la provisión se encontraba 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. En el ejercicio 2014 los expedientes de las expropiaciones han sido resueltos, por lo que la Sociedad ha pagado los importes correspondientes según sentencia y ha revertido un exceso de provisión por importe de 1.885 miles de euros.

Provisión por otros conceptos

El detalle de esta provisión es el siguiente:

(Euros)	2014	2013
Demandas varias comunidades vecinos	568.922	413.026
	568.922	**413.026**

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.

14.2 Contingencias

Litigio por expropiaciones de los terrenos de la Ciudad del Transporte

En el mes de septiembre de 2008 la antigua Agencia Navarra del Transporte y la Logística, S.A.U., fusionada durante 2014 con la Sociedad, y los propietarios afectados por las expropiaciones de los terrenos de la Ciudad del Transporte interpusieron recursos contencioso-administrativos ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Navarra al fallo del Jurado de Expropiación de Navarra, en el que se determinaba el justiprecio de la totalidad de las expropiaciones, elevando el precio del metro cuadrado de 11,02 €/m^2, determinado en la Hoja de Aprecio de la Administración, a 20,01 €/m^2, más el 5% de premio de afección.

Con fecha noviembre y diciembre de 2009 y durante el año 2010 se recibieron prácticamente la totalidad de las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Navarra ratificando el precio que determinó el Jurado de Expropiación de Navarra, es decir 20,01 euros más el 5% de premio de afección. Durante el año 2010, se procedió a la liberación del depósito consignado judicialmente a favor de los propietarios, más los intereses legales correspondientes.

Ante estas sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Navarra se interpuso por parte de los propietarios afectados recurso de casación ante el Tribunal Supremo reclamando un justiprecio que oscilaba entre los 53,06 y los 57,09 €/m^2.

Con fecha noviembre y diciembre de 2012 se recibieron prácticamente la totalidad de las sentencias del Tribunal Supremo fallando que fuese la Sala del Tribunal Superior de Justicia de Navarra quien determinase el justiprecio correspondiente al valor del suelo expropiado, por lo que el procedimiento judicial volvió hacia atrás.

La Sociedad aportó entonces a la Sala un informe pericial de un experto independiente justificando que el precio de 20,01€/m^2 fijado en su momento por la Sala de lo Contencioso-Administrativo era correcto. Por su parte, la Sala designó otro perito judicial quien emitió un informe, no vinculante, fijando un precio de 47 €/m^2, del que se dio traslado a la Sociedad, al Gobierno de Navarra y a los expropiados. Posteriormente en una nueva valoración el perito de la Sala fijó el precio en 61,9 €/m^2. Las partes solicitaron múltiples aclaraciones al mencionado informe al entender que contenía errores sustanciales. El citado perito presentó un escrito, de fecha 25 de noviembre de 2013, dando respuesta a las aclaraciones formuladas pero de forma irregular ya que efectuó una contestación agrupada sin resolver las distintas cuestiones planteadas. La Sociedad presentó a la Sala un escrito poniendo de manifiesto lo anterior y solicitando que se requiriera al citado perito para que contestara a las aclaraciones formuladas y declaradas pertinentes.

En marzo de 2015 se ha tenido conocimiento de los autos dictados por parte de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Navarra que, tras los hechos y razonamientos jurídicos que considera pertinentes, fija un justiprecio de la expropiación objeto del proceso en cuestión que oscila entre los 53,06 y los 57,09 €/m2 a lo que habrá que sumar los intereses devengados más un 5% de premio de afección. La Sociedad ha estimado que la cuantía adicional a abonar en esas circunstancias ascendería a unos 47 millones de euros, una parte importante de los cuales podría incrementar contablemente el valor de las existencias que permanecen en su balance.

No obstante, este fallo ha sido objeto de Recurso de Reposición ante el propio Tribunal Superior de Justicia de Navarra dentro del plazo establecido al efecto, existiendo incluso, una vez se resuelva éste y si se dan las circunstancias precisas, la posibilidad de interponer Recurso de Casación ante el Tribunal Supremo.

Los administradores de la Sociedad y sus asesores legales entienden que existen argumentos jurídicos con fundamento suficiente para que en una u otra instancia sean revocados los precios establecidos en los citado autos de marzo de 2015.

En este punto conviene recordar que, con fecha 29 de octubre de 1993, se suscribió un Convenio de Cooperación entre el Gobierno de Navarra y la sociedad Terminal de Transportes de la Comarca de Pamplona, actualmente incluida en Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.U., denominado "Ciudad del Transporte", que en su cláusula primera señalaba que:

> *"El Gobierno de Navarra, a través del Departamento de Obras Públicas, Transportes y Comunicaciones, asume, con cargo a sus presupuestos, lo que a continuación se detalla:*
>
> *a) La subvención económica necesaria para que la Sociedad Terminal de Transportes de la Comarca de Pamplona, bien directamente o, en su caso, como beneficiaria del correspondiente expediente expropiatorio, adquiera el suelo, en una superficie aproximada de 625.000 metros cuadrados, ubicado en el término de Imarcoain y que aparece delimitado en el Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal aprobado por Acuerdo del Gobierno de Navarra, de 23 de diciembre de1991, (BON nº 6 de 13 de enero de 1992). El precio de adquisición, en todo caso, deberá ser aprobado previamente por el Gobierno de Navarra,*

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., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

El importe de la referida subvención será el que se determine en el Acuerdo del Gobierno de Navarra que apruebe, en su caso, el presente Convenio y el gasto correspondiente, si bien el mismo tendrá carácter inicial y sujeto a la aprobación de futuras ampliaciones, si fueran necesarias.

(...)"

En relación con ello, el Gobierno de Navarra acordó el pasado día 18 de marzo de 2015 "*Manifestar la voluntad del Gobierno de Navarra de mantener los compromisos adquiridos en el Convenio de Colaboración de 29 de octubre de 1993 y seguir apoyando a la sociedad pública Nasuvinsa en el desarrollo de la Ciudad del Transporte de la Comarca de Pamplona, especialmente en lo referente a los importes necesarios para la adquisición de los terrenos.*"

A la vista de todo lo anterior, comoquiera que los administradores entienden que existen argumentos jurídicos con fundamento suficiente para que el precio actualmente establecido sea modificado, aunque no es posible determinar en qué cuantía, y que en todo caso la Sociedad no va a sufrir ningún quebranto patrimonial como resultado de la fijación de su importe definitivo, ya que es el Gobierno de Navarra quien se haría cargo, en su caso, del incremento en el mismo, no se ha contabilizado importe alguno en el balance de situación adjunto como consecuencia del contenido de los autos de marzo de 2015 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Navarra.

15. PASIVOS FINANCIEROS

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

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
(Euros)	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar	18.046.998	16.741.495	33.406.519	40.026.388	51.453.517	56.767.883
	18.046.998	16.741.495	33.406.519	40.026.388	51.453.517	56.767.883
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	4.245.745	3.193.360	9.872.905	8.311.337	14.118.650	11.504.697
	4.245.745	3.193.360	9.872.905	8.311.337	14.118.650	11.504.697
	22.292.743	**19.934.855**	**43.279.424**	**48.337.725**	**65.572.167**	**68.272.580**

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

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
(Euros)	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Pasivos financieros no corrientes						
Deudas a largo plazo	18.046.998	16.741.495	18.750.154	20.851.212	36.797.152	37.592.707
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-	14.656.365	19.175.176	14.656.365	19.175.176
	18.046.998	16.741.495	33.406.519	40.026.388	51.453.517	56.767.883
Pasivos financieros corrientes						
Deudas a corto plazo	4.245.745	3.193.360	3.364.299	1.616.897	7.610.044	4.810.257
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	1.802.620	3.924.153	1.802.620	3.924.153
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	4.705.986	2.770.287	4.705.986	2.770.287
	4.245.745	3.193.360	9.872.905	8.311.337	14.118.650	11.504.697
	22.292.743	**19.934.855**	**43.279.424**	**48.337.725**	**65.572.167**	**68.272.580**

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., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

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)	2014	2013
A largo plazo		
Deudas con entidades de crédito	18.046.998	16.741.495
	18.046.998	16.741.495
A corto plazo		
Deudas con entidades de crédito	4.245.745	3.193.360
	4.245.745	3.193.360
	22.292.743	**19.934.855**

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

(Euros)	Saldo inicial	Altas por fusión (Nota 2.4)	Disminuciones	Saldo final
Ejercicio 2014				
Préstamos sin garantías adicionales	-	6.500.000	(1.625.000)	4.875.000
Préstamos con garantía hipotecaria de inversiones inmobiliarias	18.653.665	-	(1.911.032)	16.742.633
Préstamos con garantía hipotecaria de existencias	1.281.190	-	(606.080)	675.110
	19.934.855	**6.500.000**	**(4.142.112)**	**22.292.743**
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**

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

(Euros)	2014	2013
Entre 1 y 2 años	3.500.569	1.945.961
Entre 2 y 3 años	3.440.076	1.875.841
Entre 3 y 4 años	1.823.697	1.815.126
Entre 4 y 5 años	1.850.988	1.823.517
Más de 5 años	7.431.668	9.281.050
	18.046.998	**16.741.495**

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)	2014	2013
Pasivos financieros no corrientes		
Deudas a largo plazo	18.750.154	20.851.212
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 18.1)	14.656.365	19.175.176
	33.406.519	40.026.388
Pasivos financieros corrientes		
Deudas a corto plazo	3.364.299	1.616.897
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 18.1)	1.802.620	3.924.153
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.705.986	2.770.287
	9.872.905	8.311.337
	43.279.424	**48.337.725**

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)	2014	2013
Deudas a largo plazo		
Fianzas recibidas a largo plazo	1.039.322	1.046.280
Depósitos recibidos a largo plazo	1.133.657	982.548
Otras deudas (Nota 18.1)	16.577.175	18.822.384
	18.750.154	20.851.212
Deudas a corto plazo		
Fianzas recibidas a corto plazo	264.496	204.828
Depósitos recibidos a corto plazo	2.865	2.865
Otras deudas	3.096.938	1.409.204
	3.364.299	1.616.897
	22.114.453	**22.468.109**

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 16.356 miles de euros correspondiente al pago aplazado por la compra en 2012 de diversos edificios, viviendas, locales y terrenos al Gobierno de Navarra (18.822 miles de euros en el ejercicio 2013). Asimismo en este epígrafe se encuentran registrados, a 31 de diciembre de 2014, 221 miles de euros correspondientes a impuestos aplazados con la Hacienda Foral (Nota 18.1).

El desglose por vencimientos de esa deuda es el siguiente:

(Euros)	2014	2013
Entre 1 y 2 años	2.492.436	2.352.798
Entre 2 y 3 años	2.401.553	2.352.798
Entre 3 y 4 años	2.336.637	2.352.798
Entre 4 y 5 años	2.336.637	2.352.798
Más de 5 años	7.009.912	9.411.192
	16.577.175	**18.822.384**

En el epígrafe de "Otras deudas a corto plazo", a 31 de diciembre de 2014, se encuentran registrados 2.337 miles de euros correspondientes a las cuotas a pagar en 2015 al Gobierno de Navarra por las compras de activos antes mencionadas y 748 miles de euros correspondientes a los intereses devengados no pagados de esta deuda (789 miles de euros en 2013) (Nota 18.1).

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

Los saldos registrados en estos epígrafes, a 31 de diciembre de 2014 y 2013, se corresponden 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 se encuentran registrados en el balance de la Sociedad en el epígrafe de Existencias o en el de Inversiones Inmobiliarias en función de su naturaleza.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	2014	2013
Proveedores	1.046.849	204.238
Acreedores varios	374.988	116.153
Personal	6.868	24.765
Anticipos de clientes	3.277.281	2.425.131
	4.705.986	**2.770.287**

16. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	2014	2013
Activos por impuesto diferido	18.034	17.475
Activos por impuesto corriente	1.082.438	887.938
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Impuesto sobre el Valor Añadido	-	-
Subvenciones pendientes de cobro	1.531.586	2.723.494
Otras devoluciones de impuesto	341.002	129.769
	1.872.588	2.853.263
	2.973.060	**3.758.676**
Pasivos por impuesto diferido	47.767	50.797
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Impuesto sobre el Valor Añadido	17.417	462.423
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	161.588	223.383
Sanciones	155.798	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	77.313	72.756
	412.116	758.562
	459.883	**809.359**

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. inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 47, hoja NA-4151 - C.I.F. A/31212483

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:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
(Euros)	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Ejercicio 2014						
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio						
Operaciones continuadas			(4.477.210)			(801.691)
Impuesto sobre Sociedades						
Operaciones continuadas			(1.223)			(2.366)
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			(4.478.433)			(804.057)
Diferencias permanentes	1.898	(164)	1.734	-	-	-
Diferencias temporarias						
Con origen en el ejercicio	586.422	(178.723)	407.699	804.057	-	804.057
Base imponible			(4.069.000)			-
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)			-

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.

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:

	2014		2013	
(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	(4.478.433)	(804.057)	(6.013.530)	(804.520)
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 30%)	(1.343.530)	(241.217)	(1.804.059)	(241.356)
Gastos no deducibles	520	-	124	-
Activos por impuestos diferidos no activados	121.087	-	(106.312)	-
Bonificación art.58 LFIS y Ley Foral 20/2011	1.220.700	238.851	1.911.321	238.989
Gasto (ingreso) impositivo efectivo	**(1.223)**	**(2.366)**	**1.074**	**(2.367)**

El gasto por impuesto sobre beneficios se desglosa como sigue:

	2014		2013	
(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	-	-	-	-
Variación de impuestos diferidos				
Por imputación de subvenciones	(1.095)	(2.366)	(1.094)	(2.367)
Por provisiones	536	-	2.384	-
Por deterioro de inversiones en empresas del grupo y asociadas	-	-	448	-
Por amortizaciones	(664)	-	(664)	-
	(1.223)	**(2.366)**	**1.074**	**(2.367)**

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

(Euros)	2014	2013
Impuesto corriente	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	(546.395)	(527.137)
Impuesto sobre sociedades a pagar/(cobrar)	**(546.395)**	**(527.137)**

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

(Euros)	2014	2013
Impuesto sobre sociedades a cobrar del ejercicio	546.395	527.137
Impuestos a devolver de ejercicios anteriores	536.043	360.801
Impuesto sobre Sociedades a (pagar)/cobrar	**1.082.438**	**887.938**

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:

		Variaciones reflejadas en		
(Euros)	Saldo inicial	Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Saldo final
Ejercicio 2014				
Activos por impuesto diferido				
Subvenciones imputadas	16.939	1.095	-	18.034
Provisión postventa	536	(536)	-	-
	17.475	559	-	18.034
Pasivos por impuesto diferido				
Subvenciones recibidas	(52.158)	-	2.366	(49.792)
Amortización acelerada	1.361	664	-	2.025
	(50.797)	664	2.366	(47.767)
		1.223	**2.366**	
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**	

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.

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., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151, C.I.F. A/31212483

Al 31 de diciembre, la Sociedad tiene bases imponibles pendientes de compensar 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 las bases imponibles pendientes de compensar en función del año del año de generación es el siguiente:

(Euros) Ejercicio de generación	Ejercicio límite para su compensación	2014	2013
2013	2028	6.371.070	6.371.070
2014	2029	4.069.000	-
		10.440.070	**6.371.070**

Adicionalmente, la Sociedad tiene deducciones pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2014 por importe de 5.623 miles de euros (5.622 miles de euros a 31 de diciembre de 2013) para las que tampoco se han registrado los correspondientes activos por impuesto diferido y cuyo detalle es el siguiente:

(Euros) Ejercicio de generación	Ejercicio límite para su compensación	2014	2013
Deducciones por inversiones			
2004	2014	-	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	1.442.255	1.442.255
2010	2020	75.619	75.619
2011	2021	842.888	842.888
2012	2022	764.724	764.724
2013	2023	668	668
2014	2024	2.307	-
		5.623.004	**5.622.070**

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. - Inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 47, hoja NA-4151 - C.I.F. A-31212483

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)	2014	2013
Segmentación por categorías de actividades		
Venta edificaciones	2.699.938	4.000.717
Venta locales, garajes y trasteros	35.313	620.444
Venta vivienda usada	1.135.200	377.086
Venta terrenos y solares	615.401	134.251
Ingresos por arrendamientos	8.773.150	9.364.698
Ingresos por encomiendas del Gobierno de Navarra y servicios a otras entidades	1.104.860	1.254.412
Otras prestaciones de servicios	1.809.374	197.705
	16.173.236	**15.949.313**
Segmentación por mercados geográficos		
Navarra	16.173.236	15.949.313
	16.173.236	**15.949.313**

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., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

Los detalles de los ingresos por arrendamientos operativos recibidos por la Sociedad, durante los ejercicios 2014 y 2013, debido a su condición de arrendadora, desglosadas por promoción/polígono es el siguiente:

	Ingresos por arrendamientos	
(Euros)	2014	2013
ANSOAIN	60.437	62.890
BURLADA	145.852	146.782
BARAÑAIN	106.804	112.293
ERMITAGAÑA II	7.865	12.117
CIZUR	40.413	37.070
VILLAVA	19.982	18.553
ROCHAPEA-20	82.308	84.437
CHANTREA-20	92.266	86.911
MENDILLORRI-64	310.376	333.042
TUDELA-32	119.264	124.285
GARAJES TUDELA	-	766
BERIAIN-24	99.666	102.303
ROCHAPEA-36	180.844	195.055
ROCHAPEA-18	74.110	76.968
AZUCARERA-22	95.566	112.212
S.JORGE-42	207.778	230.050
BERRIOZAR-46 (5-E)	243.807	273.347
BERRIOZAR-46 (5-C)	245.009	285.414
BARAÑAIN-35	94.292	98.533
SAN JORGE-40	192.683	211.417
ROCHAPEA-20	94.725	109.215
BUZTINTXURI-24	113.109	126.570
ROCHAPEA-25	119.868	140.788
SARRIGUREN-12	66.110	66.783
SARRIGUREN-18	102.349	104.720
MENDILLORRI-80	379.995	448.006
AMIGOS DEL PAIS-32	156.490	149.081
SARRIGUREN-51	294.726	323.390
BOLSA ALQUILER	1.424.318	1.611.847
UZTARROZ-4	5.027	4.991
VIVIENDA PROTEGIDA	1.156.720	1.442.899
EUGUI 4	13.728	7.217
ROCHAPEA-15	65.519	74.223
BUZTINTXURI-27	116.121	126.837
BUZTINTXURI-55	261.137	187.164
ROCHAPEA-55	250.769	276.668
NAVES EN POLÍGONOS	1.314.486	1.244.756
TERRENOS	262.063	247.986
LOCALES	138.084	63.298
VIVIENDA USADA	18.486	3.814
	8.773.150	**9.364.698**

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.

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. Inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 C.I.F.A/31212483

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 que inicialmente suponía 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 (con renovación anual) a un precio menor, es deficitaria. En junio de 2013 se reducen los precios por m^2 alquilado y se igualan los periodos de pago de renta al propietario y cobro al inquilino. Estas medidas que intentan reducir dicho déficit, no serán efectivas hasta que no finalicen todos los contratos quinquenales antiguos con propietarios y entonces efectivamente se equipare la renta pagada y cobrada.

Los presupuesto de Navarra para 2014 preveían la compensación a la Sociedad del señalado déficit, habiéndose destinado una partida en concepto de subvención para financiar esta actividad por importe de 300 miles de euros (315 miles de euros en 2013).

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 2014 y 2013, han ascendido a:

(Euros)	2014	2013
Renta pagada	3.179.697	3.582.816
Renta cobrada	(2.581.038)	(3.036.345)
Contribución pagada	23.787	33.281
Contribución cobrada	-	-
Seguros	15.954	50.242
Reparaciones	129.937	108.213
Total déficit	**768.337**	**738.207**

17.2 Consumo de mercaderías y materias primas

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2014	2013
Consumo de edificios adquiridos		
Compras (nacionales)	(1.527.603)	(943.235)
Variación de existencias	(383.973)	(3.183.514)
	(1.911.576)	**(4.126.749)**
Consumo de terrenos y solares		
Compras (nacionales)	89.390	(890.783)
Variación de existencias	(519.528)	870.626
	(430.138)	**(20.157)**

17.3 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

(Euros)	2014	2013
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	(2.903.879)	(2.748.033)
	(2.903.879)	(2.748.033)
Cargas sociales		
Seguridad social	(750.073)	(741.275)
Otros gastos sociales	(51.224)	(25.640)
	(801.297)	(766.915)
	(3.705.176)	**(3.514.948)**

17.4 Servicios exteriores

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	2014	2013
Arrendamientos y cánones	(9.293)	(9.783)
Reparación y conservación	(2.230.359)	(1.583.351)
Servicios profesionales independientes	(51.794)	(69.515)
Transportes	(3.004)	(965)
Primas de seguros	(9.249)	(10.224)
Servicios bancarios	(19.389)	(6.011)
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	(5.317)	(30.966)
Suministros	(86.404)	(73.675)
Otros servicios	(613.536)	(459.823)
	(3.028.345)	**(2.244.313)**

17.5 Ingresos financieros

El detalle de ingresos financieros es el siguiente:

(Euros)	2014	2013
De participaciones en instrumentos de patrimonio		
De empresas del grupo y asociadas (Nota 18.1)	579.194	2.344
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
De terceros	621.885	759.807
	1.201.079	**762.151**

17.6 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	2014	2013
Por deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 18.1)	(523.023)	(663.090)
Intereses por deudas con terceros	(1.045.883)	(1.274.509)
	(1.568.906)	**(1.937.599)**

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., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 777, folio 47, hoja NA-4151 - C.I.F. A/31212483

18. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2014 y 2013, 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
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 2014				
Clientes por ventas y prestación de servicios	258.968	-	-	258.968
Otros créditos por subvenciones concedidas	1.531.586	-	-	1.531.586
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 9.2)	-	-	18.862	18.862
Deudas a largo plazo (Nota 15.2)	(16.577.175)	-	-	(16.577.175)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 15.2)	-	-	(14.656.365)	(14.656.365)
Deudas a corto plazo (Nota 15.2)	(3.084.361)	-	-	(3.084.361)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 15.2)	-	-	(1.802.620)	(1.802.620)
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)

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., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

Las transacciones realizadas con entidades vinculadas son las siguientes:

(Euros)	Entidad dominante última	Sociedad dominante	Otras partes vinculadas	Total
Ejercicio 2014				
Prestaciones de servicios	384.320	-	-	384.320
Subvenciones de explotación y de capital traspasadas al resultado	1.901.020	-	-	1.901.020
Servicios exteriores	-	(141.800)	(218.460)	(360.260)
Ingresos financieros (Nota 17.5)	-		579.194	579.194
Gastos financieros	(780.028)	-	(523.023)	(1.303.051)
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)

Las saldos más importantes se corresponden con las deudas a pagar y los gastos financieros derivados de estas deudas tanto al Gobierno de Navarra como a otras empresas del grupo CPEN por las compras, en ejercicios anteriores, de activos inmobiliarios (solares y edificios) con pago aplazado.

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)	2014	2013
Administradores		
Dietas	7.694	10.850
Alta dirección		
Sueldos, dietas y otras remuneraciones	124.876	92.170
	132.570	**103.020**

A 31 de diciembre de 2014 y 2013 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 relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad.

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., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

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.

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

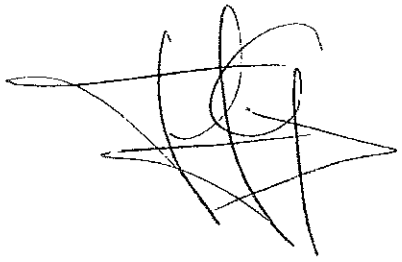
La Sociedad no está expuesta a este tipo de riesgo al realizar sus operaciones exclusivamente en euros, sin que existan activos ni pasivos financieros en otras monedas.

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.



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., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 737, folio 47, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

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 2014				
Directores	1	-	1	1,00
Técnicos A	13	14	27	27,08
Técnicos B	13	3	16	16,82
Administrativos	1	34	35	36,50
Trabajadores no cualificados	1	-	1	1,00
	29	**51**	**80**	**82,40**
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**

20.2 Honorarios de auditoría

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

(Euros)	2014	2013
Honorarios por la auditoría de las cuentas anuales	23.477	17.580
Otros servicios	2.100	1.500
	25.577	**19.080**

20.3 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio ha sido de 21 días (21 días también en 2013).

20.4 Información sobre medioambiente

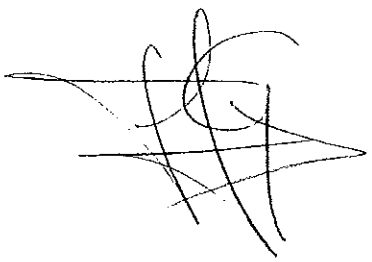
Durante los ejercicios 2014 y 2013 la Sociedad no ha llevado a cabo actuaciones significativas de carácter medioambiental.

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.

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., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151, C.I.F A/31212483

21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No existen hechos posteriores al cierre dignos de reseñar excepto por lo mencionado en la Nota 14.2 con respecto a los autos dictados por parte de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Navarra en marzo de 2015 en relación al litigio por las expropiaciones de los terrenos de la Ciudad del Transporte.



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., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151, C.I.F A/31212483

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Informe de gestión
Ejercicio 2014

SITUACIÓN Y EVOLUCIÓN DURANTE EL EJERCICIO 2014

Durante el ejercicio 2014 un acontecimiento relevante es la fusión por absorción de Agencia Navarra del Transporte y la Logística, S.A.U. por Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.U. con fecha 1 de julio.

El ejercicio 2014 ha finalizado con un resultado negativo para la Sociedad de 4.478.433 frente a los 6.013.530 euros del 2013, antes de impuestos.

A modo de información se adjunta los siguientes cuadros:

INDICADORES GESTION	2013	2014	Variación	%
	Real	Real	Real2013 vs Real2014	Variación
ACTIVIDAD INMOBILIARIA				
Viviendas nuevas vendidas	13,00	18,00	5,00	38,46%
Viviendas usadas vendidas	3,00	12,00	9,00	300,00%
M^2 vendidos naves y locales	648,34	4.719,00	4.070,66	627,86%
Viviendas de nueva promoción iniciadas	32,00	66,00	34,00	106,25%
% Ocupación Viviendas disponibles en alquiler	93,96%	96,00%	2,04%	2,17%
M^2 vendidos de suelo industrial y de actividad económica	1.739,00	6.385,00	4.646,00	267,17%

No se ha alcanzado el importe de la cifra de negocios del presupuesto 2014 ya que estaba supeditado a dos operaciones de gran envergadura que no se han acabado de formalizar en 2014. Por el contrario el resto de indicadores mejoran lo realizado en 2013.

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., Inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

INDICADORES FINANCIEROS						
		%		%	Variación 2014 vs 2013	
	Real 2013		Real 2014		Absoluta	%
Ingresos	**17.319.015**		**17.389.330**		**70.315**	**0%**
Gobierno de Navarra	1.410.728	8%	1.481.283	9%	70.555	5%
Terceros	15.908.287	92%	15.908.047	91%	-240	0%
Gastos de Personal excl. Indemnizaciones	**-3.502.166**	-20%	**-3.507.318**	-20%	**-5.152**	**0%**
Indemnizaciones	**-12.782**	0%	**-197.857**	-1%	**-185.075**	**1448%**
Plantilla media	**86**		**82**		**-4**	**-5%**
Ratio Ingresos/Persona	**201.384**		**212.065**		**10.681**	**5%**
Aprovisionamientos y Servicios Exteriores	**-8.026.773**	-46%	**-12.653.296**	-73%	**-4.626.523**	**58%**
EBITDA	**12.334.060**	71%	**4.042.297**	23%	**-8.291.763**	**-67%**
Resultado de explotación	**-4.497.243**	-26%	**-3.960.679**	-23%	**536.564**	**-12%**
Resultado financiero	**-1.516.287**	-9%	**-517.755**	-3%	**998.532**	**-66%**
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**-6.013.530**	-35%	**-4.478.434**	-26%	**1.535.096**	**-26%**
Fondo Maniobra	**194.045.261**	3	**179.909.432**	3	**-14.135.829**	**-7%**
Endeudamiento	**20.545.361**		**22.292.743**		**1.747.382**	**9%**
Con Entidades de crédito	19.934.855		22.292.743		2.357.888	12%
Con "Otros Terceros"	610.506		0		-610.506	-100%
Con Gobierno de Navarra	19.611.047		19.661.536		50.489	0%
Con Sociedades del Grupo	23.089.180		16.441.282		-6.647.898	-29%
Efectivo y otros medios de liquidez	**37.319.111**		**11.087.113**		**-26.231.998**	**-70%**
Deuda Neta de Efectivo e IFT	**-16.773.750**		**11.205.630**		**27.979.380**	**-167%**
Ratio Apalancamiento (Activo - P° Neto) / Activo Total	**0,44**		**0,44**		**0,00**	
Ratio Solvencia a l/p (Activo Total / Exigible Total)	**2,27**		**2,28**		**0,02**	
Ratio capacidad devolución préstamos (Ebitda/Exigible Total)	**0,07**		**0,02**		**-0,05**	

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 2014 es negativa provocado por la insuficiente recuperación 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 2014, la rentabilidad comercial sigue a la baja.

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.

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., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 C.I.F A/31212483

El ratio de endeudamiento indica la situación de equilibrio financiero de tal forma que, a 31 de diciembre de 2014, la Sociedad se financia más con recursos propios que con ajenos.

ACONTECIMIENTOS IMPORTANTES DURANTE EL EJERCICIO 2014

Tras las anteriores operaciones de fusión por absorción de "NASURSA" y "NASUINSA" por parte de "VINSA" con efectos operativos 1 de octubre de 2011, en el ejercicio 2014 se ha producido la fusión por absorción de Agencia Navarra del transporte y la Logística, S.A.U. por parte de Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.U.

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.

Se ha producido una importante reducción de la tesorería por reparto de dividendos 12,5MM y amortización anticipada de la deuda con empresas del grupo, 5MM.

Se ha invertido 0,7MM en inmovilizado en curso, a la adecuación de las casas de "Camineros" antes adscritas el Gobierno de Navarra, 0,2MM en mejoras en una nave en Comarca 2, arrendada a NCA. Y se ha adquirido a CEIN un edificio CIL en Lekaroz por 2,6MM.

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 2014 se puso en marcha 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. Este Plan integral continuará desarrollándose durante el año 2015.

Por lo que respecta a la actividad de la Sociedad en el año 2015 se destaca los siguientes proyectos y actividades:

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

3.- Promoción de 120 viviendas en Lezkairu (60 en una primera fase).

4.- Gestión y administración del parque de viviendas en alquiler, propiedad de NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U., 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.U. y las de la Bolsa de Propietarios.

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., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

5.- 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).

6.- Continuidad del proyecto Efidistric Chantrea financiado con fondos europeos para la apertura de una oficina 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.

7.- En cuanto a otros programas y proyectos europeos la empresa participará en el Proyecto Efiplat que se culminará a lo largo del año 2015.

EVOLUCIÓN PREVISIBLE EN LA CIFRA DE NEGOCIOS:

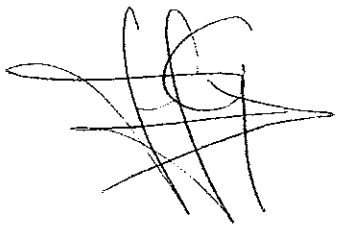
Debido a las previsiones sobre el sector inmobiliario de caída de demanda y de precios, se ha estimado una cifra de negocios muy prudente.

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.

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

INGRESOS ANUALES	**2015**	**%**
GOBIERNO DE NAVARRA	**1.875.191**	**7%**
Encomiendas y servicios GN	700.191	3%
Subvenciones	1.175.000	4%
ADMINISTRACIÓN LOCAL	**150.000**	**1%**
Facturación Ayuntamientos	150.000	1%
SUBVENCIONES PROYECTOS EUROPEOS	**440.369**	**2%**
Proyectos Europeos	440.369	2%
SECTOR PRIVADO	**24.012.794**	**91%**
VENTAS TERRENOS Y SOLARES	1.488.000	6%
VENTA DE VIVIENDAS Y PARC. INDUS.	11.064.737	42%
VENTA VIVIENDA USADA Y OTROS EDIF. ADQUIRIDOS	1.100.000	4%
ARRENDAMIENTO INDUSTRIAL	2.139.636	8%
ARRENDAMIENTO VIVIENDA	7.260.000	27%
OTRAS PRESTACIONES DE SERVICIOS	960.421	4%
INGRESOS TOTALES	**26.478.354**	**98%**



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.

USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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 49.280.538 euros y a corto plazo de 7.330.107 euros.

Los anticipos de clientes a corto plazo por la compra de vivienda en construcción y por la adquisición de parcelas industriales ascienden a 3.277.281 euros.

INVESTIGACION Y DESARROLLO/ MATERIA MEDIOAMBIENTAL

La Sociedad no ha efectuado durante 2014 actividades de Investigación y Desarrollo, ni relacionadas con materia medioambiental.

ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 y hasta la fecha de este informe, no se ha efectuado transacción alguna con participaciones propias.

PERIODO MEDIO DE PAGO

El periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio ha sido de 21 días, (21 en 2013).

HECHOS POSTERIORES

Expropiación Ampliación CTP

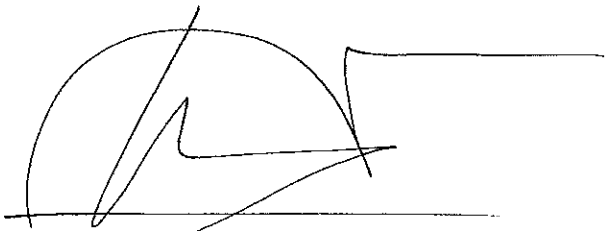
La Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJN fija el justiprecio aceptando lo solicitado por los expropiados, entre 53,06 y 57,09 euros/m2.

Esta nueva valoración deja sin efecto las sentencias dictadas en su día por el Tribunal Superior de Justicia de Navarra aceptando el valor fijado por el Jurado de Expropiación de Navarra de 21,01 euros/m2. El Gobierno de Navarra y Nasuvinsa presentarán recurso de reposición y en el supuesto de no ser admitido dicho recurso, el siguiente paso será presentar, en su caso, recurso de casación ante el Tribunal Supremo.

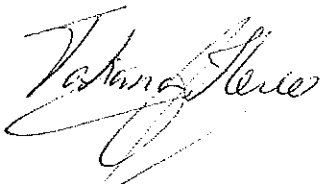
Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

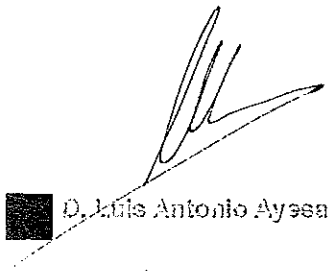
En cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, estampan su firma en este documento los Sres. Administradores por su conformidad con las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio económico de 2014, formuladas por el Consejo de Administración en sesión de fecha 26 de marzo de 2015, que se adjuntan en 70 hojas de la sociedad y que han sido rubricadas por el Secretario de dicho órgano social.



D. Luis Zarraluqui Ortigosa



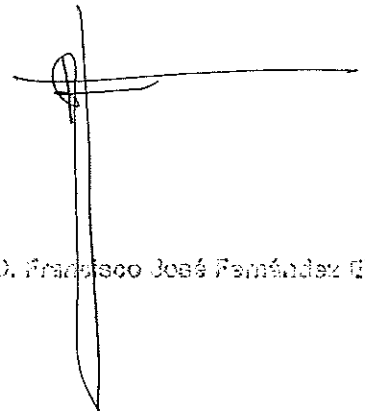
Dª. Tatiana Hernández Beheuri



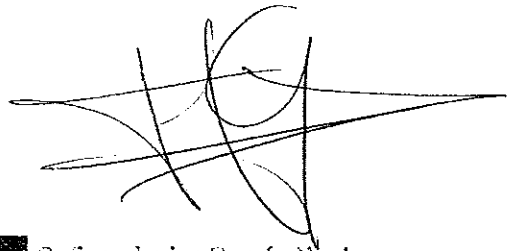
D. Luis Antonio Ayesa Ajona



D. José Antonio [illegible] Zunzarren



D. Francisco José Fernández Elizalde



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