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 2016

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

Tel: 948 175 510
Fax: 948 178 085
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 2016, 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: C/Raimundo Fernández Villaverde, 65, 28003 Madrid - Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 12749, Libro 0, Folio 215, Sección 8 , Hoja M-23123, Inscripción 116. C.I.F. B-78970506.
A member firm of Ernst & Young Global Limited.

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 2016, 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 2016 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 2016. 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
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2017 Nº 16/17/00205
COPIA

Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

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

Carlos Gil Marqués

3 de abril de 2017

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 2016

Formuladas el 28 de marzo de 2017

ÍNDICE

- Balance al 31 de diciembre de 2016
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Balance al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2016	2015
ACTIVO NO CORRIENTE		**102.759.747**	**96.344.730**
Inmovilizado intangible	**5**	**383.078**	**402.919**
Patentes, licencias, marcas y similares		3.883	3.711
Derechos de traspaso		357.350	372.414
Aplicaciones informáticas		21.845	26.794
Inmovilizado material	**6**	**6.960.318**	**7.134.640**
Terrenos y construcciones		4.230.918	4.375.078
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		82.246	117.161
Inmovilizado en curso y anticipos		2.647.154	2.642.401
Inversiones inmobiliarias	**7**	**94.964.857**	**87.675.721**
Terrenos		32.635.342	19.952.105
Construcciones		62.329.515	67.723.616
Inversiones financieras a largo plazo	**9**	**445.411**	**1.112.497**
Créditos a terceros		205.726	873.036
Otros activos financieros		239.685	239.461
Activos por impuesto diferido	**16**	**6.083**	**18.953**
ACTIVO CORRIENTE		**258.113.118**	**255.240.829**
Existencias	**10**	**234.479.451**	**230.941.714**
Edificios adquiridos		25.501.809	23.027.356
Terrenos y solares		133.315.581	131.614.006
Obras en curso		20.528.427	16.988.888
Edificios, polígonos y obras construidas		55.096.505	59.290.625
Anticipos		37.129	20.838
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**12.796.360**	**14.057.769**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	9.741.094	10.362.565
Clientes, empresas del grupo y asociadas	9	36.489	-
Deudores varios	9	218.036	1.023.211
Personal	9	560	-
Activos por impuesto corriente	16	1.115.030	1.113.323
Otros créditos con las Administraciones Públicas	16	1.685.151	1.558.670
Inversiones financieras a corto plazo	**9**	**111.265**	**110.025**
Créditos a corto plazo		3.781	3.781
Otros activos financieros		107.484	106.244
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**11**	**10.726.042**	**10.131.321**
Tesorería		4.426.042	1.831.321
Otros activos líquidos equivalentes		6.300.000	8.300.000
TOTAL ACTIVO		**360.872.865**	**351.585.559**

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

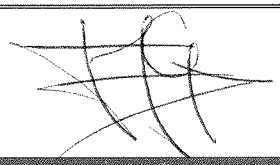
NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Balance al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2016	2015
PATRIMONIO NETO		**203.674.779**	**190.639.190**
FONDOS PROPIOS		**176.866.633**	**175.617.803**
Capital	**12.1**	**45.140.000**	**45.140.000**
Capital escriturado		45.140.000	45.140.000
Reservas	**12.2**	**130.477.803**	**157.236.407**
Legal y estatutarias		7.609.429	7.609.429
Otras reservas		122.868.374	149.626.978
Otras aportaciones de socios		**995.222**	**-**
Resultado del ejercicio	**3**	**253.608**	**(26.758.604)**
SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	**13**	**26.808.146**	**15.021.387**
PASIVO NO CORRIENTE		**50.550.003**	**57.920.107**
Provisiones a largo plazo	**14**	**15.644.983**	**15.672.910**
Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		-	107.773
Otras provisiones		15.644.983	15.565.137
Deudas a largo plazo	**15**	**25.305.597**	**30.718.215**
Deudas con entidades de crédito		11.068.188	14.525.813
Otros pasivos financieros		14.237.409	16.192.402
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**15**	**9.521.260**	**11.483.312**
Pasivos por impuesto diferido	**16**	**78.163**	**45.670**
PASIVO CORRIENTE		**106.648.083**	**103.026.262**
Provisiones a corto plazo	**14**	**916.531**	**990.062**
Otras provisiones		916.531	990.062
Deudas a corto plazo	**15**	**8.092.548**	**8.228.607**
Deuda con entidades de crédito		3.754.949	3.932.247
Otros pasivos financieros		4.337.599	4.296.360
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**15**	**2.175.491**	**2.065.995**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**8.971.646**	**4.404.398**
Proveedores	15	1.213.071	737.689
Acreedores varios	15	383.175	324.698
Personal	15	101.339	17.849
Otras deudas con las Administraciones Públicas	16	2.020.584	274.893
Anticipos de clientes	15	5.253.477	3.049.269
Periodificaciones a corto plazo	**10.2**	**86.491.867**	**87.337.200**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**360.872.865**	**351.585.559**

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 2016
(Expresada en euros)

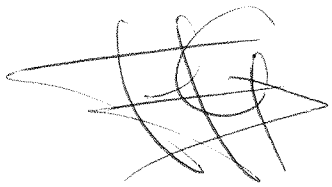
	Notas	2016	2015
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**17.1**	**21.036.032**	**22.458.876**
Ventas		8.313.925	10.174.504
Ingresos por arrendamientos		8.844.554	8.850.707
Prestaciones de servicios		3.877.553	3.433.665
Variación de existencias de producto en curso y terminado		**(843.604)**	**(2.064.716)**
Trabajos efectuados por la empresa para su inmovilizado		**4.654**	**50.483**
Aprovisionamientos		**(7.312.018)**	**(34.448.610)**
Consumo de edificios adquiridos	17.2	(1.554.805)	(3.734.340)
Consumo de terrenos y solares	17.2	(628.026)	(883.214)
Trabajos realizados por otras empresas		(7.379.424)	(7.422.703)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		2.250.237	(22.408.353)
Otros ingresos de explotación		**1.053.465**	**1.396.976**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		29.231	69.259
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		1.024.234	1.327.717
Gastos de personal	**17.3**	**(3.470.452)**	**(3.543.172)**
Sueldos, salarios y asimilados		(2.673.210)	(2.748.785)
Cargas sociales		(797.242)	(794.387)
Otros gastos de explotación		**(5.761.683)**	**(2.649.824)**
Servicios exteriores	17.4	(3.222.215)	(3.311.881)
Tributos		(321.511)	(86.757)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(2.139.619)	749.266
Otros gastos de gestión corriente		(78.338)	(452)
Amortización del inmovilizado	**5, 6 y 7**	**(4.500.923)**	**(5.143.592)**
Imputación de subvenciones de capital	**13**	**924.136**	**897.160**
Exceso de provisiones		**70.118**	**121.723**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		**(305.910)**	**(2.755.764)**
Deterioros y pérdidas		(368.945)	(2.767.493)
Resultados por enajenaciones y otras		63.035	11.729
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**893.815**	**(25.680.460)**
Ingresos financieros	**17.5**	**417.720**	**399.515**
De participaciones en instrumentos de patrimonio			
De empresas del grupo y asociadas		-	2.209
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
De terceros		417.720	397.306
Gastos financieros	**17.6**	**(944.907)**	**(1.372.377)**
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(360.527)	(502.020)
Por deudas con terceros		(584.380)	(870.357)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	**8**	**(114.000)**	**(106.753)**
Deterioros y pérdidas		(114.000)	(106.753)
RESULTADO FINANCIERO		**(641.187)**	**(1.079.615)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**252.628**	**(26.760.075)**
Impuesto sobre beneficios	**16**	**980**	**1.471**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**253.608**	**(26.758.604)**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**3**	**253.608**	**(26.758.604)**



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 2016
(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

	Notas	2016	2015
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	253.608	(26.758.604)
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	12.743.941	366.770
Efecto impositivo	13	(35.727)	(1.101)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		12.708.214	365.669
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	(924.136)	(897.160)
Efecto impositivo	13	2.681	2.645
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(921.455)	(894.515)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		12.040.367	(27.287.450)



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

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 2016
(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

	Capital escriturado (Nota 12.1)	Reserva legal (Nota 12.2)	Otras reservas (Nota 12.2)	Otras aportaciones de socios (Nota 12.3)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Subvenciones, donaciones y legados recibidos (Nota 13)	TOTAL
SALDO, FINAL DEL AÑO 2014	**45.140.000**	**7.609.429**	**154.104.188**	**-**	**(4.477.210)**	**15.550.233**	**217.926.640**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(26.758.604)	(528.846)	(27.287.450)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(4.477.210)	-	4.477.210	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2015	**45.140.000**	**7.609.429**	**149.626.978**	**-**	**(26.758.604)**	**15.021.387**	**190.639.190**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	253.608	11.786.759	12.040.367
Aportaciones socios (Nota 12.3)	-	-	-	995.222	-	-	995.222
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(26.758.604)	-	26.758.604	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2016	**45.140.000**	**7.609.429**	**122.868.374**	**995.222**	**253.608**	**26.808.146**	**203.674.779**

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016
(Expresado en euros)

	Notas	2016	2015
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**252.628**	**(26.760.075)**
Ajustes del resultado		**3.842.045**	**31.807.760**
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	4.500.923	5.143.592
Correcciones valorativas por deterioro		530.259	23.425.945
Variación de provisiones		(220.237)	(885.387)
Imputación de subvenciones	13	(924.136)	(897.160)
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		(63.035)	2.755.764
Ingresos financieros	17.5	(417.720)	(399.515)
Gastos financieros	17.6	944.907	1.372.376
Otros ingresos y gastos		(508.916)	1.292.145
Cambios en el capital corriente		**1.784.625**	**2.205.156**
Existencias		(326.339)	4.470.490
Deudores y otras cuentas a cobrar		(757.725)	(1.297.599)
Otros activos corrientes		(16.291)	-
Acreedores y otras cuentas a pagar		2.884.980	(842.286)
Otros activos y pasivos no corrientes		-	(125.449)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(668.584)**	**(1.104.496)**
Pagos de intereses		(867.534)	(1.434.516)
Cobros de intereses		417.720	131.611
Cobros (pagos) por Impuesto sobre beneficios		(1.708)	(40.280)
Otros pagos (cobros)		(217.062)	238.689
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**5.210.714**	**6.148.345**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		**(151.971)**	**(474.148)**
Empresas del grupo		(114.000)	(104.544)
Inmovilizado intangible		(7.253)	(15.640)
Inmovilizado material		(21.800)	(124.764)
Inversiones inmobiliarias		(8.918)	(31.393)
Otros activos financieros		-	(197.807)
Cobros por desinversiones		**2.523.854**	**12.200**
Inmovilizado material		-	12.200
Inversiones inmobiliarias		1.858.008	-
Otros activos financieros		665.846	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**2.371.883**	**(461.948)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**233.855**	**366.769**
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		233.855	366.769
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**(7.221.731)**	**(7.008.958)**
Devolución y amortización de			
Deudas con entidades de crédito		(3.634.923)	(3.834.684)
Deudas con empresas del grupo y asociadas		(1.673.054)	(1.673.052)
Otras deudas		(1.913.754)	(1.501.222)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**(6.987.876)**	**(6.642.189)**
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**594.721**	**(955.792)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		**10.131.321**	**11.087.113**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		**10.726.042**	**10.131.321**



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 2016

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

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 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 ha sido modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, 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 2016, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

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

Con efectos 1 de enero de 2016, ha resultado por primera vez de aplicación el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que, entre otras normas, se modifica el Plan General de Contabilidad y, conforme a lo dispuesto en el mismo, en las presentes cuentas anuales no se incluye información comparativa en relación con el importe pagado en concepto de prima del seguro de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio del cargo (Nota 18.3) y el número medio por categorías de personas empleadas en el curso del ejercicio con discapacidad igual o superior al 33% (Nota 20.1).

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 2016. La resolución de estos litigios está pendiente, por lo que la Sociedad registra las provisiones correspondientes para aquellos riesgos que estima como probables.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2016, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por el Accionista Único, es la siguiente:

(Euros)	2016
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (beneficio)	253.608
	253.608
Reparto	
Reserva legal	25.361
Reservas voluntarias	228.247
	253.608

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

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.

Los activos intangibles 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.

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.

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.

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 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.

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

Sociedad como arrendador

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

4.6 Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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/31212483

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.

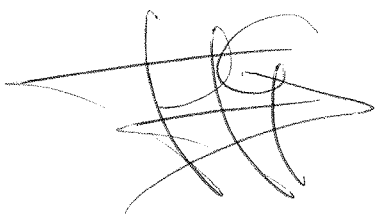
En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento 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.



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

4.9 Existencias

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

El coste se determina en base a los siguientes criterios:

- Los terrenos, solares, viviendas usadas y locales comerciales se valoran a precio de adquisición.

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

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

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

4.10 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

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

4.11 Subvenciones

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

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

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

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

4.12 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

4.13 Impuesto sobre beneficios

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

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



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 y dotaciones	Saldo final
Ejercicio 2016			
Coste			
Propiedad industrial	3.907	254	4.161
Derechos de traspaso	500.338	-	500.338
Aplicaciones informáticas	425.628	6.999	432.627
	929.873	7.253	937.126
Amortización acumulada			
Propiedad industrial	(196)	(82)	(278)
Derechos de traspaso	(127.924)	(15.064)	(142.988)
Aplicaciones informáticas	(398.834)	(11.948)	(410.782)
	(526.954)	(27.094)	(554.048)
Valor neto contable	**402.919**		**383.078**
Ejercicio 2015			
Coste			
Propiedad industrial	2.983	924	3.907
Derechos de traspaso	500.338	-	500.338
Aplicaciones informáticas	410.912	14.716	425.628
	914.233	15.640	929.873
Amortización acumulada			
Propiedad industrial	(119)	(78)	(196)
Derechos de traspaso	(112.860)	(15.064)	(127.924)
Aplicaciones informáticas	(362.585)	(36.249)	(398.834)
	(475.564)	(51.391)	(526.954)
Valor neto contable	**438.669**		**402.919**

El importe de los elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2016 asciende a 395.393 euros (361.283 euros en 2015).

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

(Euros)	2016	2015
Derechos de traspaso		
Coste	500.338	500.338
Amortización acumulada	(142.988)	(127.924)
	357.350	**372.414**

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 y dotaciones	Bajas / regularizaciones	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2016					
Coste					
Terrenos y construcciones	5.603.312	-	-	-	5.603.312
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	1.557.433	17.047	(11.689)	-	1.562.791
Inmovilizado en curso y anticipos	2.642.401	4.753	-	-	2.647.154
	9.803.145	21.800	(11.689)	-	9.813.257
Amortización acumulada					
Terrenos y construcciones	(1.166.435)	(144.158)	-	-	(1.310.593)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(1.440.269)	(51.965)	11.689	-	(1.480.545)
	(2.606.704)	(196.123)	11.689	-	(2.791.138)
Correcciones valorativas por deterioro					
Terrenos y construcciones	(61.801)	-	-	-	(61.801)
	(61.801)	-	-	-	(61.801)
Valor neto contable	**7.134.640**				**6.960.318**
Ejercicio 2015					
Coste					
Terrenos y construcciones	5.555.451	47.863	-	-	5.603.314
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	1.527.367	74.252	(44.189)	-	1.557.430
Inmovilizado en curso y anticipos	3.383.863	2.649	-	(744.111)	2.642.401
	10.466.681	124.764	(44.189)	(744.111)	9.803.145
Amortización acumulada					
Terrenos y construcciones	(1.022.276)	(144.159)	-	-	(1.166.435)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(1.427.394)	(56.592)	43.717	-	(1.440.269)
	(2.449.670)	(200.751)	43.717	-	(2.606.704)
Correcciones valorativas por deterioro					
Terrenos y construcciones	(61.801)	-	-	-	(61.801)
	(61.801)	-	-	-	(61.801)
Valor neto contable	**7.955.210**				**7.134.640**

6.1 Descripción de los principales movimientos

Durante el ejercicio 2016 no se han producido altas ni bajas de inmovilizado significativas.

Durante el ejercicio 2015 se produjo un traspaso a inversiones inmobiliarias de unas viviendas en San Jorge cuya rehabilitación finalizó y se encuentran a destinar 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 2016 (8 miles de euros en 2015).

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)	2016	2015
Hasta un año	7	8
	7	**8**

6.3 Otra información

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 el importe de los elementos de inmovilizado material totalmente amortizados es el siguiente:

(Miles de euros)	2016	2015
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado	1.256	1.260
	1.256	**1.260**

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

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existían compromisos firmes de compra de inmovilizado material.

El importe de las inmovilizaciones materiales no afectas directamente a la explotación asciende a 39 miles de euros a 31 de diciembre de 2016 (43 miles de euros en 2015) 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 y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2016					
Coste					
Terrenos	19.952.105	12.720.403	(37.166)	-	32.635.342
Construcciones	112.138.702	1.010.357	(3.338.657)	-	109.810.402
	132.090.807	13.730.760	(3.375.823)	-	142.445.744
Amortización acumulada					
Construcciones	(40.690.879)	(4.277.706)	1.009.409	-	(43.959.176)
	(40.690.879)	(4.277.706)	1.009.409	-	(43.959.176)
Correcciones valorativas por deterioro					
Terrenos y construcciones	(3.724.207)	(368.945)	571.441	-	(3.521.711)
	(3.724.207)	(368.945)	571.441	-	(3.521.711)
Valor neto contable	**87.675.721**				**94.964.857**
Ejercicio 2015					
Coste					
Terrenos	19.268.805	126	-	683.174	19.952.105
Construcciones	111.696.111	31.267	(1.500.000)	1.911.324	112.138.702
	130.964.916	31.393	(1.500.000)	2.594.498	132.090.807
Amortización acumulada					
Construcciones	(35.799.429)	(4.891.450)	-	-	(40.690.879)
	(35.799.429)	(4.891.450)	-	-	(40.690.879)
Correcciones valorativas por deterioro					
Terrenos y construcciones	(121.888)	(2.767.492)	-	(834.827)	(3.724.207)
	(121.888)	(2.767.492)	-	(834.827)	(3.724.207)
Valor neto contable	**95.043.599**				**87.675.721**

7.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas registradas en terrenos en el ejercicio 2016 por un importe de 12 millones de euros se corresponden con una cesión de suelos realizada por el Gobierno de Navarra con la finalidad de construir viviendas para destinarlas a alquiler. Por otro lado, durante el ejercicio 2016, la Sociedad ha registrado altas por importe de 1 millón de euros en construcciones correspondientes al impuesto de transmisiones patrimoniales a pagar por la compra de activos a diversas sociedades del grupo que tuvo lugar en 2012.

La baja registrada en el ejercicio 2016 se debe a la venta del aparcamiento de Sarriguren.

La baja registrada en el ejercicio 2015 por un importe de 1.500 miles de euros se correspondía con el ajuste del precio de un edificio en Lekaroz comprado en 2014 a una sociedad del grupo. Por otro lado, durante el ejercicio 2015, se produjeron altas por traspasos del inmovilizado material, por un importe de 744 miles de euros, correspondientes a unas viviendas cuya construcción había finalizado e iban a destinarse al alquiler y de existencias, por un importe de 1.851 miles de euros, correspondientes a los terrenos y construcciones de dos locales también destinados al alquiler.

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 2016 por dichos arrendamientos ascendió a 2.743 miles de euros (2.941 miles de euros en 2015).

No se considera que haya pagos mínimos futuros por arrendamientos operativos no cancelables, porque están asociados a los subarriendos a terceros, y estos pueden cancelar los contratos con un plazo de preaviso no superior a tres meses.

Información como arrendador

La Sociedad tiene arrendados a terceros, como arrendador, inversiones inmobiliarias. El ingreso por dichos arrendamientos ha ascendido a 8.899 miles de euros en el ejercicio 2016 (8.851 miles de euros en 2015).

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)	2016	2015
Hasta un año	1.955.415	2.142.400
Entre uno y cinco años	5.136.164	4.025.496
Más de cinco años	2.960.422	2.149.746
	10.052.001	**8.317.642**

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

7.3 Otra información

Existen elementos de inversiones inmobiliarias afectos a garantías con un valor neto contable a 31 de diciembre de 2016 de 25.480 miles de euros (29.112 miles de euros en 2015). El detalle es el siguiente:

(Euros)	Solares	Edificios	Amortización Acumulada	Valor Neto Contable
Ejercicio 2016				
Beriain 24	14.103	988.804	(830.596)	172.311
Rochapea 36	313.309	1.691.148	(1.398.016)	606.441
San Jorge 42	495.535	2.072.826	(1.409.522)	1.158.839
Azucarera 22	213.325	978.532	(665.402)	526.455
Berriozar 46 E	473.792	2.493.639	(1.595.929)	1.371.502
Berriozar 46 C	473.792	2.760.086	(1.619.251)	1.614.627
San Jorge 40	447.654	2.982.702	(1.580.832)	1.849.524
Rochapea 20 (2)	195.322	1.552.185	(729.527)	1.017.980
Rochapea 25	214.679	1.562.924	(687.687)	1.089.916
Buztintxuri 24	231.584	1.909.936	(840.372)	1.301.148
Sarriguren 18	362.996	1.684.138	(729.793)	1.317.341
Sarriguren 12	202.786	1.060.343	(448.878)	814.251
Mendillorri 80	1.025.217	7.469.457	(2.987.783)	5.506.891
Amigos del País 32	288.782	2.750.702	(990.253)	2.049.231
Sarriguren 51	1.059.515	5.589.040	(1.564.931)	5.083.624
	6.012.391	**37.546.462**	**(18.078.772)**	**25.480.081**
Ejercicio 2015				
Beriain 24	14.103	988.804	(830.596)	172.311
Rochapea 36	313.309	1.691.148	(1.330.370)	674.087
San Jorge 42	495.535	2.072.826	(1.243.696)	1.324.665
Azucarera 22	213.325	978.532	(626.261)	565.596
Berriozar 46 E	473.792	2.493.639	(1.496.183)	1.471.248
Berriozar 46 C	473.792	2.760.086	(1.508.847)	1.725.031
San Jorge 40	447.654	2.982.702	(1.461.524)	1.968.832
Rochapea 20 (2)	195.322	1.552.185	(667.440)	1.080.067
Rochapea 25	214.679	1.562.924	(625.170)	1.152.433
Buztintxuri 24	231.584	1.909.936	(763.974)	1.377.546
Sarriguren 18	362.996	1.684.138	(662.427)	1.384.707
Sarriguren 12	202.786	1.060.343	(406.465)	856.664
Mendillorri 80	1.025.217	7.469.457	(2.689.005)	5.805.669
Amigos del País 32	288.782	2.750.702	(880.225)	2.159.259
Sarriguren 51	1.059.515	5.589.040	(1.341.370)	5.307.185
Parking pesados CTP	-	2.897.612	(811.150)	2.086.462
	6.012.391	**40.444.074**	**(17.344.703)**	**29.111.762**

El importe pendiente de imputar a resultados de las subvenciones recibidas relacionadas con inversiones inmobiliarias asciende a 24.059 miles de euros a cierre del ejercicio 2016 (13.447 miles de euros en 2015).

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

(Miles de euros)	2016	2015
Promoción viviendas Rochapea 15	1.383	1.454
Promoción viviendas Rochapea 55	4.772	5.220
Aparcamiento A-O	499	532
Pista de pruebas A-O	1.365	1.453
	8.019	**8.659**

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

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 2016				
Instrumentos de patrimonio	-	114.000	(114.000)	-
	-	**114.000**	**(114.000)**	**-**
Ejercicio 2015				
Instrumentos de patrimonio	-	104.544	(104.544)	-
	-	**104.544**	**(104.544)**	**-**

8.1 Descripción de las inversiones

La Sociedad es propietaria del 100% de las acciones de la sociedad "Natural Climate Systems, S.A." constituida en Pamplona el 23 de mayo de 2001.

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 2016 y 2015 el coste de la participación de la Sociedad en Natural Climate Systems, S.A. se encuentra íntegramente deteriorado ya que ésta participada se encuentra en causa de disolución.

En los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad ha realizado aportaciones de socios a su participada por importes de 114.000 y 104.544 euros, respectivamente, que ha procedido inmediatamente a deteriorar.

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)	2016	2015
Activos financieros a largo plazo		
Préstamos y partidas a cobrar	445.411	1.112.497
	445.411	1.112.497
Activos financieros a corto plazo		
Préstamos y partidas a cobrar	10.107.444	11.495.803
	10.107.444	11.495.803
	10.552.855	**12.608.300**

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

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

	Créditos, derivados y otros	
(Euros)	**2016**	**2015**
Activos financieros no corrientes		
Inversiones financieras a largo plazo		
Créditos a terceros	205.726	873.036
Otros activos financieros	239.685	239.461
	445.411	1.112.497
Activos financieros corrientes		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.996.179	11.385.778
Inversiones financieras a corto plazo	111.265	110.025
	10.107.444	11.495.803
	10.552.855	**12.608.300**

9.1 Activos financieros no corrientes

Créditos a terceros

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 en este epígrafe se encuentran registradas las cuentas a cobrar a largo plazo a determinados clientes a los que se les ha vendido parcelas o construcciones con pago aplazado.

Otros activos financieros

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

9.2 Activos financieros corrientes

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

(Euros)	**2016**	**2015**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.741.094	10.362.565
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 18.1)	36.489	-
Deudores varios	218.036	1.023.213
Personal	560	-
	9.996.179	**11.385.778**

El saldo de la partida "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro. Los movimientos habidos en dichas correcciones han sido los siguientes:

(Euros)	**2016**	**2015**
Saldo inicial	-	-
Dotaciones netas	1.611.969	-
Saldo final	**1.611.969**	**-**

Inversiones financieras a corto plazo

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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. El resto del importe se corresponde con fianzas constituidas a corto plazo.

10. EXISTENCIAS

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

(Euros)	2016	2015
Viviendas usadas	13.073.464	14.190.491
Correcciones valorativas	(4.861.893)	(5.004.591)
Parcelas readquiridas de polígonos	16.061.670	12.706.062
Correcciones valorativas	(1.221.011)	(1.167.521)
Locales comerciales y edificios	3.131.711	2.978.077
Correcciones valorativas	(682.132)	(675.162)
Total edificios adquiridos	**25.501.809**	**23.027.356**
Terrenos y solares	161.820.526	162.286.950
Correcciones valorativas	(28.504.945)	(30.672.944)
Total terrenos y solares	**133.315.581**	**131.614.006**
Gastos de anteproyectos	489.409	495.302
Obras en curso de vivienda protegida	10.965.749	7.698.116
Obras en curso de polígonos	12.534.035	12.287.120
Correcciones valorativas polígonos	(6.183.100)	(6.213.983)
Obras en curso solares	3.208.918	3.208.917
Correcciones valorativas solares	(486.584)	(486.584)
Obras en curso	**20.528.427**	**16.988.888**
Promociones viviendas terminadas	12.497.374	14.162.118
Correcciones valorativas	(920.578)	(989.793)
Polígonos terminados	43.861.607	46.506.957
Correcciones valorativas	(703.039)	(749.799)
Solares terminados	705.324	705.324
Correcciones valorativas	(344.183)	(344.183)
Total productos terminados	**55.096.505**	**59.290.624**
Anticipos a proveedores	**37.129**	**20.838**
	234.479.451	**230.941.712**

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 2016 activados en estas existencias asciende a 9.180 euros (115.596 euros en 2015).

El deterioro registrado en las viviendas usadas, a 31 de diciembre de 2016, asciende a 4.862 miles de euros (5.005 miles de euros en 2015).

Parcelas de polígonos readquiridas:

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

(Euros)	2016	2015
Parcelas polígono Aoiz	1.441.464	1.441.464
Parcela polígono Alsasua	141.915	141.915
Parcelas polígono Comarca-2	900.540	1.064.271
Parcelas polígono Labradas	-	83.699
Parcelas polígono Cordovilla	6.842.146	6.824.658
Parcelas polígono Cascante	555.833	516.576
Parcelas polígono Sangüesa	1.004.656	948.232
Parcela polígono de la ampliación de la Ciudad del Transporte	1.483.377	1.483.377
Parcela Lekaroz	284.258	201.870
Parcela Inasa- Irurzun	2.601.282	-
Parcela Nave Superser (Zonas 2 y 3 - aportación de socios)	498.274	-
Parcela Nave Superser (Zonas 4 y 5 - aportación de socios)	307.925	-
	16.061.670	**12.706.062**

En el ejercicio 2016, la Sociedad ha vendido, por un lado, una parcela del polígono Comarca-2 que se encontraba contabilizada a un coste de 163 miles de euros por 186 miles de euros y, por otro lado, una parcela del polígono las Labradas, valorada en 83 miles de euros por 185 miles de euros.

Asimismo, en 2016, se ha comprado una parcela en Irurzun (Inasa) y se han dado de alta las parcelas correspondientes a la nave Superser por un importe total de 806.199 euros aportadas por el Accionista Único de la Sociedad (Nota12.3).

En el ejercicio 2015 la Sociedad vendió una parcela en el polígono Comarca 2 que se encontraba contabilizada a un coste de 1.489 miles de euros por un importe de 1.421 miles de euros. Asimismo, durante ese ejercicio, se vendió una parcela en Lekaroz por un importe de 366 miles de euros que coincidía con el coste al que se encontraba registrada en balance.

Con el fin de ajustar el valor de las parcelas al valor de mercado, el deterioro registrado a 31 de diciembre de 2016 asciende a 1.221 miles de euros (1.168 miles de euros en 2015).

Locales comerciales y edificios:

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

(Euros)	2016	2015
Local C/Valle Aranguren	139.268	130.355
Local Avda. San Jorge	1.112.118	1.109.268
Local C/Compañía	65.948	65.585
Local C/Virgen del Perdón	62.092	60.113
Local C/García el Restaurador	249.415	249.415
Palacio Mendillorri	413.548	388.938
Viviendas C/Compañía	276.345	165.621
Vivienda Plaza de los Tilos	274.391	271.017
Local Avda. Villava	538.586	537.764
	3.131.711	**2.978.076**

Los principales movimientos del ejercicio 2016 se corresponden con la compra de dos viviendas de la calle compañía por 103 miles de euros.

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

Con el fin de ajustar el valor de los locales comerciales y los edificios adquiridos al valor de mercado, el deterioro registrado a 31 de diciembre de 2016 asciende a 682 miles de euros (675 miles de euros a 31 de diciembre de 2015).

10.2 Terrenos y solares

El detalle de los terrenos y solares es el siguiente:

(Euros)	2016	2015
TAFALLA PARC B2 UAO-5	70.570	69.963
TAFALLA PARC 85 POL 27 UC-71	80.694	79.683
HORNO DEL COSCOLIN	532.614	531.110
NOAIN VARIOS	438.336	436.017
CORELLA VARIOS	889.207	889.207
BADOSTAIN	105.994	105.994
CHAPINERIAS	47.740	47.286
HUERTO DEL REY	199.898	199.516
SAN ANTON, 16	49.118	48.476
LA VIDA, 1	77.301	76.711
TUDELA UNIF. POL 6 PARC 417	993.923	989.799
SARRIGUREN PARCELA CS1	24.680	24.680
RIPAGAINA PARCELA BF1 BF2	89.295	89.295
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	-	515.188
TAFALLA AR 2	3.001.852	3.000.372
TAFALLA UB 17 C1	448.082	448.082
TAFALLA UB 17 I1 (54,3011%)	380.109	380.109
ESTELLA PARCELA 3.2	1.386.889	1.384.901
TERRENO AZUCARERA 68	683.654	679.609
ENTREMUTILVAS P7	734.396	734.396
ENTREMUTILVAS P8	735.412	734.397
ENTREMUTILVAS PARCELA P.18	1.546.514	1.546.514
ENTREMUTILVAS 24,52% PARCELA P.31	325.527	324.700
ENTREMUTILVAS 32,24% PARCELA P.32	427.914	426.827
LEZKAIRU PARCELA L.45-5	1.869.179	1.869.179
LEZKAIRU 48,01% PARCELA L.45-6	645.787	645.683
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	1.458.267	1.457.621
PSIS CORDOVILLA AR1 51,0767% PARCELA P31.2	191.452	191.452
PSIS CORDOVILLA AR1 17,5163% PARCELA PT7	120.782	120.782
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	38.339	38.263
URB. ARETA 2 PARCELA P.5	656.082	656.082
URB. CHANTREA SUR ARS-1 39,26% PARCELA 1-B	341.648	341.643
URB. CHANTREA SUR ARS-1 19,26% PARCELA 1-F	6.361	6.358
MILAGRO-6 (SR-5 P-10)	188.912	188.166
MILAGRO-12 (SR-5 P-11)	346.257	344.921
MILAGRO-12 (SR-5 P-12)	346.257	344.921
MILAGRO-12 (SR-5 P-13)	346.257	344.921
MILAGRO-10 (SR-5 P-14)	283.245	282.179
MILAGRO-15 (SR-5 P-15)	471.237	469.788
MILAGRO-15 (SR-5 P-16)	439.603	438.349
MILAGRO-9 (SR-5 P-1)	126.788	125.946
MILAGRO-9 (SR-5 P-2)	126.788	125.946
MILAGRO-24 (SR-5 P-3)	348.583	346.305
MILAGRO-14 (SR-5 P-17)	488.675	487.200
T.S. POLIG. URDIAIN	578.042	567.963
T.S. PARQUE UPNA-GARITON	7.594.693	7.594.027
T.S. POLIG. ROCAFORTE AMPL	6.503	5.353
T.S. POLIG. VALDIZARBE	2.822.503	2.822.503
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 AMPLIACION CIUDAD TRANSPORTE	18.672.828	18.672.828
TOTAL TERRENOS Y SOLARES	**161.820.526**	**162.286.950**

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

Con el fin de ajustar el valor de los terrenos y solares a su valor de mercado, se ha registrado en el ejercicio 2016 un deterioro por importe de 28.505 miles de euros (30.673 miles de euros en 2015).

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 dictó Acuerdo del Gobierno de Navarra por el que se aprobó 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. Durante el año 2015, en desarrollo del PSIS de Guenduláin, se aprobaron los proyectos de reparcelación de las Unidades de Ejecución 1, 2 y 3. Durante el año 2016, se ha procedido a la inscripción de estos proyectos de reparcelación en los respectivos Registros de la Propiedad y se ha comenzado la negociación con los promotores privados, en orden al cumplimiento de contrato de adquisición de los terrenos.

Con respecto a dichas existencias, dentro del epígrafe de "Periodificaciones a corto plazo" del pasivo del balance de situación, cuyo importe total asciende a 86.492 miles de euros (87.337 miles de euros en 2015), 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)	2016	2015
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)	2016	2015
Zubiri 32-RG	822.718	821.375
Zubiri 32 VPT	1.069.515	1.067.737
Corella 20	320.531	319.247
Egües	2.878.602	2.684.472
Ripagaina 45	-	9.749
Corella 6	1.175.287	1.174.400
Lezkairu 120	4.333.524	1.260.790
Arrosadia 156	365.085	359.924
Corella 1	487	422
	10.965.749	**7.698.116**

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.

Durante 2016 se han registrado altas correspondientes a la participación en una parcela de Egües por valor de 189.023 euros que ha sido aportada por el Accionista Único de la Sociedad (Nota 12.3).

Polígonos en curso:

El detalle de los polígonos en curso es el siguiente:

(Euros)	2016	2015
Rocaforte Ampliación	356.907	356.907
Caparroso 3	40.222	40.222
Tafalla	111.541	111.541
Valdizarbe	1.833.511	1.830.218
Elorz	2.528.011	2.528.011
Anué	274.180	274.180
Tudela S2	512.715	512.715
Lumbier	1.378.448	1.378.448
Lodosa	7.626	7.425
Ablitas	94.889	94.889
Dicastillo	36.740	36.740
Comarca 2	35.730	7.135
Ciudad de la Innovación	100.942	100.942
Tudela Sur	33.870	33.870
Ezquiroz	17.620	17.620
UPNA- Gariton	200.537	129.743
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	76.389	78
Urdiain	1.023.397	1.023.397
Tudela S.1	3.084.540	3.084.540
Andosilla	52.158	-
Alsasua	6.163	-
Pasarela parcela polivalente	9.400	-
	12.534.035	**12.287.120**

Con el fin de ajustar el valor de los polígonos en curso al valor de mercado, el deterioro registrado a 31 de diciembre de 2016 asciende a 6.183 miles de euros (6.214 miles de euros a 31 de diciembre de 2015).

Solares en curso:

El detalle de los solares en curso es el siguiente:

(Euros)	2016	2015
Solar Los Arcos	568.917	568.917
Solar Egües	2.640.000	2.640.000
	3.208.917	**3.208.917**

Con el fin de ajustar el valor de los solares en curso al de mercado, en 2016 hay registrado un deterioro por importe 487 miles de euros (487 miles de euros en 2015).

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.

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)	2016	2015
Buztintxuri 38	88.272	88.272
Buztintxuri 48	87.283	174.566
Sarriguren 160	144.418	144.418
Rochapea 85	224.956	224.956
Uztarroz 1	241.898	241.898
San Antón 8	282.074	282.074
Carnicerías 14	378.925	567.325
Ezcaba 11	437.976	437.976
Alsasua 16	426.366	426.366
Aoiz 36	2.158.393	2.278.303
Buztintxuri 51 RG	-	102.471
Buztintxuri 47 VPT	90.341	451.705
Buztintxuri 47 RG	103.814	103.814
Buztintxuri 24 VPT	322.689	537.816
Buztintxuri 84 RG	-	289.281
Arrosadia 32 VPO	-	114.235
Locales y garajes	7.509.969	7.696.642
	12.497.374	**14.162.118**

En cuanto a las existencias de locales y garajes, se han realizado correcciones valorativas en el ejercicio 2016 por un importe de 921 miles de euros (990 miles de euros en 2015) ya que para algunos de ellos se estima que el precio de venta será inferior al coste.



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

Polígonos terminados:

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

(Euros)	2016	2015
Comarca 1	473.089	473.089
Tierra Estella	6.243.415	6.243.415
Mendavia	216.043	229.056
Cabanillas	50.847	50.847
Tudela	11.092.641	11.092.641
Melida	187.160	187.160
Arguedas	174.509	174.509
Arazuri- Orcoyen	2.354.928	2.812.313
Cadreita	154.610	351.930
Comarca 2	3.067.340	3.067.340
Sarriguren Fase 2	1.566.757	1.566.757
Sarriguren Fase 1	5.134.088	5.134.088
Meseta "Salinas"	1.724.141	3.619.235
Milagro	86.651	86.651
Roncal- Burgui	1.093.719	1.093.719
Isaba	50.177	50.177
Cortes	4.896.109	4.914.778
Artajona	1.198.670	1.198.670
Falces	503.589	503.589
Cabanillas 2 fase	3.529.816	3.529.816
Resto	63.308	127.177
	43.861.607	**46.506.957**

El importe de las correcciones valorativas del ejercicio 2016 de las existencias de ciertas parcelas de polígonos terminados asciende a 703 miles de euros (750 miles de euros en 2015).

Solares terminados:

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

(Euros)	2016	2015
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 2016 un deterioro por importe de 344 miles de euros (mismo importe en 2015).

10.5 Detalle de las correcciones valorativas en el epígrafe de existencias

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

(Euros)	2016	2015
Saldo inicial	46.304.560	23.985.003
Dotaciones netas	(2.397.095)	22.319.557
	43.907.465	**46.304.560**

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

10.6 Otra información

El valor contable de las existencias afectas a garantías a 31 de diciembre de 2016 asciende a 545 miles de euros (735 miles de euros en 2015).

El detalle es el siguiente:

(Euros)	2016	2015
Edificios y obras construidas		
Buztintxuri 38	88.272	88.272
Buztintxuri 48	87.283	174.566
Sarriguren 160	144.418	144.418
Rochapea 85	224.956	224.956
Buztintxuri 51 RG	-	102.471
	544.929	**734.683**

Los compromisos firmes de venta de existencias a 31 de diciembre de 2016 y 2015 son los siguientes:

(Euros)	2016	2015
Compromisos de venta		
Promociones y obras en curso	5.100.163	-
Edificios adquiridos	172.391	-
Edificios, polígonos y obras construidas	517.303	6.052.275
Terrenos y solares	3.292.197	1.546.514
	9.082.054	**7.598.789**

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

(Euros)	2016	2015
Cuentas corrientes a la vista	4.426.042	1.831.321
Otros activos líquidos equivalentes	6.300.000	8.300.000
	10.726.042	**10.131.321**

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.



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. PATRIMONIO NETO

12.1 Capital escriturado

A 31 de diciembre de 2016 el capital social está compuesto por 2.257 acciones de 20.000 euros de valor nominal cada una. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos y no cotizan en bolsa. La propiedad de todas ellas es de Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. (CPEN).

12.2 Reservas

(Euros)	Saldo inicial	Reparto resultado	Saldo final
Ejercicio 2016			
Reserva legal	7.609.429	-	7.609.429
Reservas voluntarias	149.626.978	(26.758.604)	122.868.374
	157.236.407	**(26.758.604)**	**130.477.803**
Ejercicio 2015			
Reserva legal	7.609.429	-	7.609.429
Reservas voluntarias	154.104.188	(4.477.210)	149.626.978
	161.713.617	**(4.477.210)**	**157.236.407**

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.

12.3 Otras aportaciones de socios

Durante el ejercicio 2016, el Accionista Único de la Sociedad ha realizado una aportación no dineraria por importe de 995.222 euros mediante la entrega de las parcelas correspondientes a la Nave Superser valoradas en 806.199 euros (Nota 10.1) y de la participación en una parcela de Egües contabilizada en existencias por un valor de 189.023 euros (Nota 10.3).

13. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

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

(Euros)	Saldo inicial	Adiciones	Efecto impositivo de las adiciones	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	Efecto impositivo de las transferencias	Saldo final
Ejercicio 2016						
Subvenciones no reintegrables	15.021.387	12.743.941	(35.727)	(924.136)	2.681	26.808.146
	15.021.387	**12.743.941**	**(35.727)**	**(924.036)**	**2.581**	**26.808.146**
Ejercicio 2015						
Subvenciones no reintegrables	15.550.233	366.770	(1.101)	(897.160)	2.645	15.021.387
	15.550.233	**366.770**	**(1.101)**	**(897.160)**	**2.645**	**15.021.387**

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.

Las adiciones del ejercicio 2016 se corresponden fundamentalmente con la cesión a título gratuito por parte del Gobierno de Navarra a la Sociedad de varias parcelas del Banco Foral de Suelo Público para la promoción de viviendas protegidas en arrendamiento. Dichas parcelas se han registrado dentro del epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" del activo del balance (Nota 7.1).

La cesión a título gratuito tiene las siguientes condiciones:

- En aquellas parcelas donde, en el plazo de 5 años desde la fecha de la escritura de cesión, no se haya solicitado la calificación provisional de las correspondientes promociones de viviendas de protección oficial en arrendamiento a promover en dichas parcelas, la cesión revertirá a la Administración de la Comunidad Foral.

- Si las viviendas dejaran de ser de titularidad pública, tendrá derecho la Administración de la Comunidad Foral de Navarra a exigir el reintegro de las parcelas cedidas

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 2016			
Provisión por terminación de polígonos	14.835.055	546.713	15.381.768
Provisión por garantía de viviendas entregadas	-	247.117	247.117
Provisión para expropiación terrenos	-	122.701	122.701
Provisión por otros conceptos	809.928	-	809.928
	15.644.983	**916.531**	**16.561.514**
Ejercicio 2015			
Provisión por terminación de polígonos	14.716.277	804.761	15.521.038
Provisión por garantía de viviendas entregadas	-	25.575	25.575
Provisión para expropiación terrenos	-	122.701	122.701
Provisión para retribuciones al personal	107.773	37.025	144.798
Provisión por otros conceptos	848.860	-	848.860
	15.672.910	**990.062**	**16.662.972**

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 movimientos habidos en estos epígrafes son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Dotaciones	Excesos de provisiones	Aplicaciones y traspasos	Saldo final
Ejercicio 2016					
Provisiones a largo plazo					
Provisión por terminación de polígonos	14.716.277	118.778	-	-	14.835.055
Provisión por retribuciones al personal	107.773	-	-	(107.773)	-
Provisión por otros conceptos	848.860	144.438	(44.543)	(138.827)	809.928
	15.672.910	**263.216**	**(44.543)**	**(246.600)**	**15.644.983**
Provisiones a corto plazo					
Provisión por terminación de polígonos	804.761	-	-	(258.048)	546.713
Provisión para expropiación terrenos	122.701	-	-	-	122.701
Provisión por garantía de viviendas entregadas (*)	25.575	247.117	(25.575)	-	247.117
Provisión por retribuciones al personal	37.025	-	-	(37.025)	-
	990.062	**247.117**	**(25.575)**	**(295.073)**	**916.531**
Ejercicio 2015					
Provisiones a largo plazo					
Provisión por terminación de polígonos	14.286.571	-	(718.621)	1.148.327	14.716.277
Provisión por retribuciones al personal	-	107.773	-	-	107.773
Provisión por otros conceptos	568.922	408.876	(2.170)	(126.768)	848.860
	14.855.493	**516.649**	**(720.791)**	**1.021.559**	**15.672.910**
Provisiones a corto plazo					
Provisión por terminación de polígonos	2.141.610	-	(42.581)	(1.294.268)	804.761
Provisión para expropiación terrenos	122.701	-	-	-	122.701
Provisión por garantía de viviendas entregadas (*)	119.552	25.575	(119.552)	-	25.575
Provisión por retribuciones al personal	-	37.025	-	-	37.025
	2.383.863	**62.600**	**(162.133)**	**(1.294.268)**	**990.062**

(*) 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 2016			
Comarca 2 (*)	11.376.842	-	11.376.842
Sarriguren 1ª Fase	-	218.645	218.645
Sarriguren 2ª Fase	-	328.068	328.068
Tudela	1.182.338	-	1.182.338
Tierra Estella	1.155.527	-	1.155.527
Cortes	212.569	-	212.569
Artajona	134.599	-	134.599
Cabanillas Fase 2	701.789	-	701.789
Melida	71.391	-	71.391
	14.835.055	**546.713**	**15.381.768**
Ejercicio 2015			
Comarca 2 (*)	11.258.064	-	11.258.064
Sarriguren 1ª Fase	-	482.857	482.857
Sarriguren 2ª Fase	-	321.904	321.904
Tudela	1.182.338	-	1.182.338
Tierra Estella	1.155.527	-	1.155.527
Cortes	212.569	-	212.569
Artajona	134.599	-	134.599
Cabanillas Fase 2	701.789	-	701.789
Melida	71.391	-	71.391
	14.716.277	**804.761**	**15.521.038**

(*) Del total de la provisión, 11.117 miles de euros corresponden a obras de infraestructura viaria pendientes de realizar a 31 de diciembre de 2016 (10.998 miles de euros a 31 de diciembre de 2015).

Provisión para expropiación de terrenos

El detalle de esta provisión es el siguiente:

(Euros)	Largo plazo	Corto plazo	Total
Ejercicio 2016			
Reclamación expropiación Ciudad del Transporte	-	122.701	122.701
	-	**122.701**	**122.701**
Ejercicio 2015			
Reclamación expropiación Ciudad del Transporte	-	122.701	122.701
	-	**122.701**	**122.701**

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).

Provisión por retribuciones al personal

Remuneraciones pendientes de pago paga extra 2012:

La Sociedad en el ejercicio 2015 tenía registrado el importe de las remuneraciones pendientes de pago por la paga extraordinaria del año 2012. En 2016 la Sociedad ha pagado una parte de ese importe y el resto que se va a pagar a principios de 2017 se ha reclasificado al epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Personal" del pasivo del balance.

Provisión por otros conceptos

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.

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 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 tuvo 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 consideraba pertinentes, fijaba un justiprecio de la expropiación objeto del proceso en cuestión que oscilaba entre los 53,06 y los 57,09 €/m2 a lo que habría que sumar los intereses devengados más un 5% de premio de afección. La Sociedad estima que la cuantía adicional a abonar en esas circunstancias, a 31 de diciembre de 2016, ascendería a unos 49 millones de euros.

Estos fallos fueron objeto de recurso de reposición ante el propio Tribunal Superior de Justicia de Navarra dentro del plazo establecido al efecto habiendo sido resueltos los autos con fecha 2 de febrero de 2016 confirmando las resoluciones anteriores. La Sociedad interpuso contra ellos los correspondientes recursos de casación ante el Tribunal Supremo.

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,*
>
> *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 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.*"



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 2017, se ha dictado sentencia contra el recurso de casación interpuesto ante el Tribunal Supremo que lo ha desestimad. Con posterioridad al desistimiento, La Sociedad ha solicitado amparo al Tribunal Constitucional.

A la vista de todo lo anterior, comoquiera que la Sociedad no va a sufrir ningún quebranto patrimonial como resultado de este litigio, ya que es el Gobierno de Navarra quien se hará cargo del incremento del precio de los terrenos expropiados, no se ha contabilizado importe alguno en el balance de situación adjunto.

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)	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar	11.068.188	14.525.813	23.758.669	27.675.714	34.826.857	42.201.527
	11.068.188	14.525.813	23.758.669	27.675.714	34.826.857	42.201.527
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	3.754.949	3.932.247	13.464.152	10.491.860	17.219.101	14.424.107
	3.754.949	3.932.247	13.464.152	10.491.860	17.219.101	14.424.107
	14.823.137	**18.458.060**	**37.222.821**	**38.167.574**	**52.045.958**	**56.625.634**

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

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
(Euros)	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Pasivos financieros no corrientes						
Deudas a largo plazo	11.068.188	14.525.813	14.237.409	16.192.402	25.305.597	30.718.215
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-	9.521.260	11.483.312	9.521.260	11.483.312
	11.068.188	14.525.813	23.758.669	27.675.714	34.826.857	42.201.527
Pasivos financieros corrientes						
Deudas a corto plazo	3.754.949	3.932.247	4.337.599	4.296.360	8.092.548	8.228.607
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	2.175.491	2.065.995	2.175.491	2.065.995
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	6.951.062	4.129.505	6.951.062	4.129.505
	3.754.949	3.932.247	13.464.152	10.491.860	17.219.101	14.424.107
	14.823.137	**18.458.060**	**37.222.821**	**38.167.574**	**52.045.958**	**56.625.634**

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)	2016	2015
A largo plazo		
Deudas con entidades de crédito	11.068.188	14.525.813
	11.068.188	14.525.813
A corto plazo		
Deudas con entidades de crédito	3.754.949	3.932.247
	3.754.949	3.932.247
	14.823.137	**18.458.060**

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

(Euros)	Saldo inicial	Disminuciones	Saldo final
Ejercicio 2016			
Préstamos sin garantías adicionales	3.250.000	(1.625.783)	1.624.217
Préstamos con garantía hipotecaria de inversiones inmobiliarias	14.788.987	(1.895.285)	12.893.702
Préstamos con garantía hipotecaria de existencias	419.073	(113.855)	305.218
	18.458.060	**(3.634.923)**	**14.823.137**
Ejercicio 2015			
Préstamos sin garantías adicionales	4.875.000	(1.625.000)	3.250.000
Préstamos con garantía hipotecaria de inversiones inmobiliarias	16.742.633	(1.953.646)	14.788.987
Préstamos con garantía hipotecaria de existencias	675.110	(256.037)	419.073
	22.292.743	**(3.834.683)**	**18.458.060**

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

(Euros)	2016	2015
Entre 1 y 2 años	1.834.809	3.440.076
Entre 2 y 3 años	1.854.394	1.823.697
Entre 3 y 4 años	1.699.256	1.850.988
Entre 4 y 5 años	1.479.349	1.701.962
Más de 5 años	4.200.380	5.709.090
	11.068.188	**14.525.813**

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

15.2 Débitos y partidas a pagar - Otros

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

(Euros)	2016	2015
Pasivos financieros no corrientes		
Deudas a largo plazo	14.237.409	16.192.402
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 18.1)	9.521.260	11.483.312
	23.758.669	27.675.714
Pasivos financieros corrientes		
Deudas a corto plazo	4.337.599	4.296.360
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 18.1)	2.175.491	2.065.995
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.951.062	4.129.505
	13.464.152	10.491.860
	37.222.821	**38.167.574**

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)	2016	2015
Deudas a largo plazo		
Fianzas recibidas a largo plazo	1.012.112	1.001.664
Depósitos recibidos a largo plazo	760.194	944.905
Otras deudas (Nota 18.1)	12.465.103	14.245.833
	14.237.409	16.192.402
Deudas a corto plazo		
Fianzas recibidas a corto plazo	273.686	116.976
Depósitos recibidos a corto plazo	1.432	1.432
Otras deudas	4.062.481	4.177.951
	4.337.599	4.296.359
	18.575.008	**20.488.762**

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 el importe correspondiente al pago aplazado por la compra en 2012 de diversos edificios, viviendas, locales y terrenos al Gobierno de Navarra.

El desglose por vencimientos de esa deuda es el siguiente:

(Euros)	2016	2015
Entre 1 y 2 años	1.780.729	1.780.729
Entre 2 y 3 años	1.780.729	1.780.729
Entre 3 y 4 años	1.780.729	1.780.729
Entre 4 y 5 años	1.780.729	1.780.729
Más de 5 años	5.342.187	7.122.917
	12.465.103	**14.245.833**

En el epígrafe de "Otras deudas a corto plazo", a 31 de diciembre de 2016, se encuentran registrados 3.561 miles de euros (mismo importe que en 2015) correspondientes a las cuotas a pagar en el ejercicio siguiente al Gobierno de Navarra por las compras de activos antes mencionadas y 481 miles de euros (623 miles de euros en 2015) correspondientes a los intereses devengados no pagados de esta deuda (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 2016 y 2015, se corresponden fundamentalmente con los importes pendientes de pago a sociedades del Grupo CPEN por la compra, en los ejercicios 2012 y 2013, 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)	2016	2015
Proveedores	1.213.071	737.689
Acreedores varios	383.175	324.698
Personal	101.339	17.849
Anticipos de clientes	5.253.477	3.049.269
	6.951.062	**4.129.505**

16. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	2016	2015
Activos por impuesto diferido	6.083	18.953
Activos por impuesto corriente	1.115.030	1.113.323
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Subvenciones pendientes de cobro (Nota 18.1)	1.685.151	1.429.495
Otras devoluciones de impuesto	-	129.175
	1.685.151	1.558.670
	2.806.264	**2.690.946**
Pasivos por impuesto diferido	78.162	45.670
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Impuesto sobre el Valor Añadido	186.185	63.978
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	142.457	137.031
Organismos de la Seguridad Social acreedores	157.226	73.884
Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (*)	1.534.716	-
	2.020.584	274.893
	2.098.746	**320.563**

(*) Impuesto de transmisiones patrimoniales a pagar por la compra de activos a diversas sociedades del grupo que tuvo lugar en el ejercicio 2012 y cuya liquidación se ha recibido a principios de 2017.

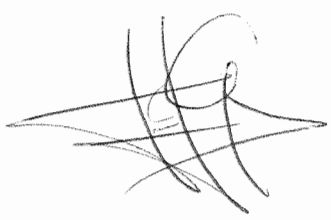
Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

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 2016						
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio						
Operaciones continuadas			253.608			11.786.759
Impuesto sobre Sociedades						
Operaciones continuadas			(980)			33.046
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			252.628			11.819.805
Diferencias permanentes	859	(780)	79	-	-	-
Diferencias temporarias						
Con origen en el ejercicio	373.790	-	373.790	-	-	(11.819.805)
Base imponible			626.497			-
Ejercicio 2015						
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio						
Operaciones continuadas			(26.758.604)			(528.846)
Impuesto sobre Sociedades						
Operaciones continuadas			(1.471)			(1.544)
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			(26.760.075)			(530.390)
Diferencias permanentes	2.540	(21.476)	(18.936)	-	-	-
Diferencias temporarias						
Con origen en el ejercicio	588.515	-	588.515	-	-	530.390
Base imponible			(26.190.496)			-



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:

	2016		2015	
(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	252.628	11.819.805	(26.760.075)	(530.390)
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 28% en 2016 y 25% en 2015)	70.735	3.309.545	(6.690.019)	(132.597)
Gastos no deducibles	22	-	(4.734)	-
Activos por impuestos diferidos no activados	103.681	-	145.657	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores no activadas	(175.418)	-	-	-
Bonificación art.58 LFIS y Ley Foral 20/2011	-	(3.276.499)	6.547.625	131.053
Gasto (ingreso) impositivo efectivo	**(980)**	**33.046**	**(1.471)**	**(1.544)**

El gasto por impuesto sobre beneficios se desglosa como sigue:

	2016		2015	
(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	-	33.046	(918)	(1.544)
Por provisiones	(427)	-	-	-
Por amortizaciones	(553)	-	(553)	-
	(980)	**33.046**	**(1.471)**	**(1.544)**

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

(Euros)	**2016**	**2015**
Impuesto corriente	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	(534.360)	(566.928)
Impuesto sobre sociedades a pagar/(cobrar) del ejercicio	**(534.360)**	**(566.928)**

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

(Euros)	2016	2015
Impuesto sobre sociedades a cobrar del ejercicio	534.360	566.928
Impuesto sobre sociedades a cobrar de ejercicios anteriores	580.670	546.395
	1.115.030	**1.113.323**

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 2016				
Activos por impuesto diferido				
Subvenciones imputadas	18.953	(13.297)	-	5.656
Provisiones	-	427	-	427
	18.953	(12.870)	-	6.083
Pasivos por impuesto diferido				
Subvenciones recibidas	(41.864)		(33.046)	(74.910)
Amortización acelerada	(3.806)	553	-	(3.253)
	(45.670)	553	(33.046)	78.163
Ejercicio 2015				
Activos por impuesto diferido				
Subvenciones imputadas	18.035	918	-	18.953
	18.035	918	-	18.953
Pasivos por impuesto diferido				
Subvenciones recibidas	(43.408)	-	1.544	(41.864)
Amortización acelerada	(4.359)	553	-	(3.806)
	(47.767)	553	1.544	45.670
		1.471	**1.544**	

(*) Las variaciones de 2016 reflejadas en la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a los activos por impuesto diferido de las subvenciones se corresponden con ajustes por errores de ejercicios anteriores que se han contabilizado en el epígrafe de "otros gastos de gestión corriente" de la cuenta de resultados.

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	2016	2015
2013	2028	5.744.578	6.371.070
2014	2029	4.068.837	4.068.837
2015	2030	26.190.496	26.190.496
		36.003.906	**36.630.403**

La Sociedad no tiene deducciones pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2016. A 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad tiene 5.118 miles de euros pendientes de aplicar, cuyo detalle es el siguiente:

(Euros)			
Ejercicio de generación	Ejercicio límite para su compensación	2016	2015
Deducciones por inversiones			
2006	2021	1.021.791	1.021.791
2007	2022	280.611	280.611
2008	2023	687.307	687.307
2009	2024	1.442.255	1.442.255
2010	2025	75.619	75.619
2011	2026	842.888	842.888
2012	2027	764.724	764.724
2013	2028	668	668
2014	2029	2.307	2.307
		5.118.170	**5.118.170**

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

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)	2016	2015
Segmentación por categorías de actividades		
Venta edificaciones	5.769.187	7.189.530
Venta locales, garajes y trasteros	184.242	190.749
Venta vivienda usada	829.500	773.000
Venta terrenos y solares	1.530.996	2.021.225
Ingresos por arrendamientos	8.844.554	8.850.707
Ingresos por encomiendas del Gobierno de Navarra y servicios a otras entidades	2.059.619	1.620.544
Otras prestaciones de servicios	1.817.934	1.813.121
	21.036.032	**22.458.876**
Segmentación por mercados geográficos		
Navarra	21.036.032	22.458.876
	21.036.032	**22.458.876**

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 2016 y 2015, debido a su condición de arrendadora, desglosadas por promoción/polígono es el siguiente:

	Ingresos por arrendamientos	
(Euros)	2016	2015
ANSOAIN	59.996	58.958
BURLADA	145.226	145.628
BARAÑAIN	110.559	109.591
ERMITAGAÑA II	6.247	6.264
CIZUR	2.686	78.000
VILLAVA	207	39.654
ROCHAPEA-20	79.891	80.654
CHANTREA-20	92.587	93.601
MENDILLORRI-64	324.854	315.823
TUDELA-32	138.038	127.424
BERIAIN-24	105.892	101.781
ROCHAPEA-36	185.306	186.191
ROCHAPEA-18	78.131	73.474
AZUCARERA-22	108.552	105.482
S.JORGE-42	205.168	203.567
BERRIOZAR-46 (5-E)	250.078	242.455
BERRIOZAR-46 (5-C)	254.094	237.444
BARAÑAIN-35	98.416	104.817
SAN JORGE-40	196.948	195.091
ROCHAPEA-20	94.624	90.295
BUZTINTXURI-24	113.180	111.912
ROCHAPEA-25	125.961	124.244
SARRIGUREN-12	68.379	65.516
SARRIGUREN-18	96.024	105.499
MENDILLORRI-80	389.464	381.381
AMIGOS DEL PAIS-32	175.107	166.148
SARRIGUREN-51	312.044	296.971
BOLSA ALQUILER LIBRE	1.352.904	1.374.037
UZTARROZ-4	4.963	5.002
BOLSA ALQUILER PROTEGIDA	1.139.810	1.135.193
EUGUI 4	19.701	15.227
ROCHAPEA-15	75.940	73.813
BUZTINTXURI-27	113.701	116.247
BUZTINTXURI-55	254.904	257.808
ROCHAPEA-55	251.867	242.778
NAVES EN POLÍGONOS	1.272.838	1.294.499
TERRENOS	148.398	255.383
LOCALES	343.118	192.883
VIVIENDA USADA	48.751	39.972
	8.844.554	8.850.707

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

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

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

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

Esta gestión 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 2016 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 (mismo importe que en 2015).

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 2016 y 2015, han ascendido a:

(Euros)	2016	2015
Renta pagada (*)	2.743.218	2.942.489
Renta cobrada	(2.459.075)	(2.509.230)
Seguros	23.322	25.607
Reparaciones	79.151	144.301
Total déficit	**386.616**	**603.167**

(*) Los gastos relacionados con el alquiler de viviendas a terceros que forman parte de la Bolsa de Alquiler se han registrado en el epígrafe "Trabajos realizados por otras empresas" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

17.2 Consumo de mercaderías y materias primas

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2016	2015
Consumo de edificios adquiridos		
Compras (nacionales)	(3.140.819)	(714.214)
Variación de existencias	1.586.015	(3.020.126)
	(1.554.804)	**(3.734.340)**
Consumo de terrenos y solares		
Compras (nacionales)	(161.601)	(174.552)
Variación de existencias	(466.425)	(708.662)
	(628.026)	**(883.214)**

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

17.3 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

(Euros)	2016	2015
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	(2.673.210)	(2.748.785)
	(2.673.210)	(2.748.785)
Cargas sociales		
Seguridad social	(761.163)	(739.062)
Otros gastos sociales	(36.079)	(55.325)
	(797.242)	(794.387)
	(3.470.452)	**(3.543.172)**

17.4 Servicios exteriores

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	2016	2015
Arrendamientos y cánones	(8.653)	(7.815)
Reparación y conservación	(2.394.891)	(2.620.749)
Servicios profesionales independientes	(43.019)	(51.150)
Transportes	(2.323)	(2.003)
Primas de seguros	(85.095)	(85.666)
Servicios bancarios	(8.743)	(10.752)
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	(69.843)	(3.456)
Suministros	(67.026)	(64.690)
Otros servicios	(542.622)	(465.600)
	(3.222.215)	**(3.311.881)**

17.5 Ingresos financieros

El detalle de ingresos financieros es el siguiente:

(Euros)	2016	2015
De participaciones en instrumentos de patrimonio		
De empresas del grupo y asociadas (Nota 18.1)	-	2.209
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
De terceros	417.720	397.306
	417.720	**399.515**

17.6 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	2016	2015
Por deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 18.1)	(360.527)	(502.020)
Intereses por deudas con terceros	(584.380)	(870.357)
	(944.907)	**(1.372.377)**

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

18. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

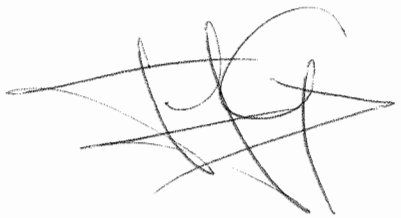
Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2016 y 2015, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Gobierno de Navarra	Entidad dominante última
Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U.	Sociedad dominante
Nasertic, S.A.U.	Empresas del grupo
Tracasa, S.A.	Empresas del grupo
Tracasa Instrumental, S.L.U.	Empresas del grupo
Navarra de Infraestructuras de Cultura, Deporte y Ocio, S.L.	Empresas del grupo
Centro Europeo de Empresas e Innovación de Navarra, S.L.	Empresas del grupo
Gestión Ambiental de Navarra, S.A.U.	Empresas del grupo
Ciudad Agroalimentaria de Tudela, S.L.	Empresas del grupo
Centro Navarro de Aprendizaje de Idiomas, S.A.	Empresas del grupo

18.1 Entidades vinculadas

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas son los siguientes:

(Euros)	Entidad dominante última	Empresas del grupo	Total
Ejercicio 2016			
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 8.1)	683.041	36.489	719.530
Otros créditos por subvenciones concedidas (Nota 16)	1.685.151	-	1.685.151
Deudas a largo plazo (Nota 15.2)	(12.465.103)	-	(12.465.103)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 15.2)	-	(9.521.260)	(9.521.260)
Deudas a corto plazo (Nota 15.2)	(4.042.255)	-	(4.042.255)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 15.2)	-	(2.175.491)	(2.175.491)
Ejercicio 2015			
Clientes por ventas y prestación de servicios	354.998	-	354.998
Otros créditos por subvenciones concedidas (Nota 16)	1.429.495	-	1.429.495
Deudas a largo plazo (Nota 15.2)	(14.245.833)	-	(14.245.833)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 15.2)	-	(11.483.312)	(11.483.312)
Deudas a corto plazo (Nota 15.2)	(4.184.713)	-	(4.184.713)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 15.2)	-	(2.065.995)	(2.065.995)



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	Empresas del grupo	Total
Ejercicio 2016				
Prestaciones de servicios	1.075.711	-	983.908	2.059.619
Subvenciones de explotación y de capital traspasadas al resultado	1.946.614	-	-	1.946.614
Servicios exteriores	-	(247.894)	(155.560)	(403.454)
Gastos financieros (Nota 17.6)	(480.797)	-	(360.527)	(841.324)
Ejercicio 2015				
Prestaciones de servicios	715.252	-	905.292	1.620.544
Compras	-	-	(537.764)	(537.164)
Subvenciones de explotación y de capital traspasadas al resultado	1.946.165	-	-	1.946.165
Servicios exteriores	-	(144.678)	(103.474)	(248.152)
Ingresos financieros (Nota 17.5)	-	-	2.209	2.209
Gastos financieros (Nota 17.6)	(706.012)	-	(502.020)	(1.208.032)

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 Condición de Ente Instrumental de la Comunidad Foral de Navarra

La Sociedad tiene reconocida en la actualidad la condición de Ente Instrumental de la Comunidad Foral de Navarra, por Acuerdo de Gobierno de 3 de febrero de 2016, con una vigencia de 4 años.

Las condiciones para la condición de ente instrumental vienen en la actualidad reguladas por el Decreto Foral 23/2014 de 19 de febrero, que debe ser modificado en base a la Directiva Comunitaria 2014/24 de 26 de febrero.

18.3 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)	2016	2015
Administradores		
Dietas	-	2.450
Alta dirección		
Sueldos, dietas y otras remuneraciones	71.736	92.724
	71.736	**95.174**

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los Administradores.

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existían anticipos ni créditos concedidos al personal de alta dirección o a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Durante el ejercicio 2016 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 8 miles de euros.

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.

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.

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

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.



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	Número medio de personas con discapacidad > 33% del total empleadas el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
Ejercicio 2016					
Directores	1	-	1	1	-
Técnicos A	16	17	33	31	-
Técnicos B	12	3	15	15	-
Administrativos	1	33	34	34	-
Trabajadores no cualificados	1	-	1	1	-
	31	**53**	**84**	**82**	**-**
Ejercicio 2015					
Directores	1	-	1	1	
Técnicos A	15	14	29	27	
Técnicos B	13	2	15	15	
Administrativos	1	33	34	35	
Trabajadores no cualificados	1	-	1	1	
	31	**49**	**80**	**79**	

20.2 Honorarios de auditoría

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

(Euros)	2016	2015
Honorarios por la auditoría de las cuentas anuales	20.200	20.200
Otros servicios	1.500	1.500
	21.700	**21.700**

20.3 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2016	2015
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	17	17
Ratio de operaciones pagadas	17	17
Ratio de operaciones pendientes de pago	13	7
(Euros)		
Total pagos realizados	9.732.240	11.756.132
Total pagos pendientes	865.574	372.247

20.4 Información sobre medioambiente

Durante los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad no ha llevado a cabo actuaciones significativas de carácter medioambiental.

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

21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No existen hechos posteriores al cierre dignos de reseñar.



Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., 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 2016

SITUACIÓN Y EVOLUCIÓN DURANTE EL EJERCICIO 2016

La política de Vivienda, junto con el plan de Empleo y las políticas de cobertura social, se ha convertido en uno de los principales puntales políticos en el programa de la acción de gobierno puesto en marcha hace año y medio.

La política de Vivienda se ha concretado en la Ley Foral 22/2016, de 21 de diciembre, por la que se adoptan medidas de apoyo a los ciudadanos y ciudadanas en materia de vivienda (de modificación de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra) y un plan estratégico que desarrolla este marco legal e imprime un importante giro a las políticas del Gobierno.

La prioridad política del Gobierno de Navarra se dirige ahora hacia la promoción de la vivienda de alquiler _frente a la cultura de la compraventa que se imponía en otros tiempos_ como herramienta fundamental para satisfacer el derecho a la vivienda ante la creciente demanda que se ha ido acumulando estos últimos años.

Para revertir la orientación de las prioridades, el Gobierno de Navarra ha determinado el papel de Nasuvinsa como sociedad encargada de gestionar las políticas de vivienda pública y garantizar la sostenibilidad económica de esta promoción. A lo largo del año 2016, la sociedad pública de suelo y vivienda, además de gestionar el alquiler protegido de más de 1.500 viviendas, ha puesto en marcha tres herramientas fundamentales:

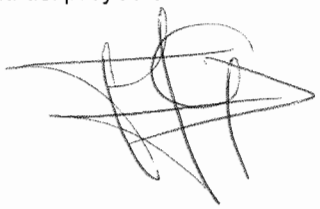
- la reactivación del programa de la Bolsa de Alquiler
- la promoción de políticas de rehabilitación y regeneración urbana
- la promoción de 524 VPO nuevas, destinadas al alquiler, en dos fases durante los próximos dos años.

La Sociedad continúa promocionando viviendas en régimen de compraventa, en los niveles bajos de estos últimos años. Durante 2016, la promoción de compraventa en curso, es la de 120 viviendas en Lezkairu, y se espera entregar en dos fases, en el 2018.

En cuanto a suelo industrial, se ha comenzado con el diseño y ejecución de un plan de suelo para actividades económicas en las diferentes comarcas de Navarra. Se están revisando los convenios para la promoción de polígonos locales firmados a lo largo de los últimos años y las actuaciones industriales que se están realizando en la actualidad, se hacen en función de la demanda cierta. Durante 2016 se han comenzado a desarrollar actuaciones en Caparroso, Irurzun y Comarca 2, principalmente.

Las encomiendas y subvenciones de Gobierno de Navarra se están incrementando, mediante los siguientes encargos: Plan integral de transporte de viajeros, gestión bolsa de alquiler, gestión del censo, gestión oficinas comarcales, encomienda del paisaje, definición de un plan de lucha contra el cambio climático, catálogo de actividades económicas y logística, entre otros.

Se está reforzando la actividad en materia de rehabilitación, con el impulso público a las políticas de rehabilitación de las envolventes de edificios y puesta en funcionamiento de sistemas de calor colectivos a partir de la biomasa. Continuidad del proyecto Efidristict Chantrea y su implementación en otras zonas 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

Otra línea de actuación es lograr una mayor visibilidad del Observatorio Territorial de Navarra a través del impulso de la Agencia Navarra del Territorio y la Sostenibilidad. Lursarea asumirá un papel proactivo en las políticas de dinamización sostenible que desarrollan los distintos agentes políticos y sociales de nuestra Comunidad.

Las principales magnitudes de este ejercicio 2016 han sido:

Un resultado positivo de 253.608 euros frente al resultado negativo de 26.758.604 euros del 2015, motivado principalmente porque este ejercicio, no ha habido una dotación de deterioros de activos inmobiliarios por importe de 26MM, como en el ejercicio anterior y porque, a pesar de tener una cifra de negocios inferior, se han mejorado los márgenes de las operaciones realizadas.

La cifra de negocios ha sido de 21.036.032 euros, distribuida de la siguiente manera:

- 39%: Ventas. No se ha entregado ninguna promoción nueva de viviendas en 2016. Corresponden ventas de viviendas construidas anteriormente o de parcelas industriales y residenciales. Cifra inferior al ejercicio anterior, en el que se hubo entrega de 32 nuevas viviendas.

- 5%: Facturación a Gobierno de Navarra por encomiendas y alquileres. Cifra superior al ejercicio anterior por nuevas encomiendas.

- 56%: Alquileres industriales, residenciales, canon y otras prestaciones de servicios. No cambia la cifra sustancialmente con respecto al ejercicio anterior.

En aprovisionamientos, destacamos la adquisición de en Irurzun de unas antiguas instalaciones, por importe de 2.500.000 de euros, para urbanizar nuevamente y poder comercializar.

En inversiones inmobiliarias, destacamos la cesión gratuita por parte de Gobierno de Navarra, de los terrenos donde se ubicarán las 524 nuevas viviendas de alquiler, valorados en 10.228.205 euros.

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 modo de información se adjunta el siguiente cuadro de ratios financieros:

	2015 Real	2016 Real	%	Variación 2016 vs 2015	
				Absoluta	%
Ingresos	**23.855.852**	**22.089.497**		**-1.766.355**	**-7%**
Gobierno de Navarra	1.764.257	2.098.188	9%	333.931	19%
Terceros	22.091.595	19.991.309	91%	-2.100.286	-10%
Gastos de Personal excl. Indemnizaciones	**-3.518.714**	**-3.391.452**	-15%	**127.262**	**-4%**
Indemnizaciones	**-24.458**	**-79.000**	0%	**-54.542**	**223%**
Plantilla media	**79**	**82**		**3**	**4%**
Ratio Ingresos/Persona	**301.973**	**269.384**		**-32.589**	
Aprovisionamientos y Servicios Exteriores	**-11.623.350**	**-13.904.060**	-63%	**-2.280.710**	**20%**
EBITDA	**4.626.530**	**2.684.206**	12%	**-1.942.324**	**-42%**
Resultado de explotación	**-25.680.460**	**893.815**	4%	**26.574.275**	**-103%**
Resultado financiero	**-1.079.615**	**-641.187**	-3%	**438.428**	**-41%**
Resultado de la actividades interrumpidas	**0**	**0**		**0**	
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**-26.760.075**	**252.628**	1%	**27.012.703**	**-101%**
Fondo Maniobra	**152.214.566**	**151.465.033**	2,4	**-749.533**	**0%**
Endeudamiento	**50.044.970**	**42.813.807**		**-7.231.163**	**-14%**
Con Entidades de crédito	18.458.060	14.823.137		-3.634.923	-20%
Con "otros Terceros"	0	0		0	100%
Con Gobierno de Navarra	18.430.545	16.507.358		-1.923.187	-10%
Con Sociedades del Grupo	13.156.365	11.483.312		-1.673.053	-13%
Con BEI	0	0		0	100%
Efectivo y otros medios de liquidez	**10.131.321**	**10.726.042**		**594.721**	**6%**
Deuda Neta de Efectivo e IFT	**39.913.649**	**32.087.765**		**-7.825.884**	**-20%**
Ratio Apalancamiento (Activo - Pº Neto) / Activo Total	**0,46**	**0,44**		**-0,02**	
Ratio Solvencia a l/p (Activo Total / Exigible Total)	**2,18**	**2,30**		**0,11**	
Ratio capacidad devolución préstamos (Ebitda/Exigible Total)	**0,03**	**0,02**		**-0,01**	

El periodo medio de pago a los proveedores de la Sociedad durante el ejercicio ha sido de 14 días, mientras que en el ejercicio anterior fue de 19 días.

EVOLUCIÓN PREVISIBLE EN LA CIFRA DE NEGOCIOS:

La previsión de cifra de negocios y subvenciones para el ejercicio 2017, es considerablemente superior al ejercicio 2016 porque se espera formalizar una operación de suelo residencial de gran envergadura.

El importe de encomiendas y subvenciones del Gobierno de Navarra, también se estima que sea ligeramente superior, destacando entre otras la referida a la realización de un Plan de Lucha contra el Cambio Climático que deberá ser presentado en el Parlamento.

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

No se esperan cambios considerables en la cifra de negocios correspondiente al alquiler residencial e industrial, ya que el efecto de la nueva promoción de 524 nuevas para alquiler no se reflejará hasta que no se finalice su promoción.

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, no se han formalizado nuevas operaciones por lo que continúa la amortización de las deudas existentes con entidades de crédito, Gobierno de Navarra y otras empresas del grupo, quedando un saldo a largo plazo de 33.054.551 euros y a corto plazo de 9.972.695 euros.

Los anticipos de clientes a corto plazo por la compra de vivienda en construcción y por la adquisición de parcelas industriales ascienden a 5.253.477 euros y las fianzas y depósitos recibidos como garantías de cumplimiento de contratos asciende a 2.067.650 euros.

INVESTIGACION Y DESARROLLO/ MATERIA MEDIOAMBIENTAL

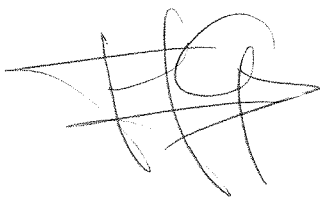
La Sociedad no ha efectuado durante 2016 actividades de Investigación y Desarrollo, ni relacionadas con materia medioambiental.

ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de este informe, no se ha efectuado transacción alguna con participaciones propias.

HECHOS POSTERIORES

No existen hechos posteriores al cierre dignos de reseñar.



Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., 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 del artículo 253 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, estampan su firma en este folio los Sres. Administradores por su conformidad con las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio económico de 2016, formuladas por el Consejo de Administración en sesión de fecha 28 de marzo de 2017, que se adjuntan en 67 hojas de impresos oficiales y papel común y que han sido rubricadas por el Secretario de dicho órgano social.

D. Miguel Laparra Navarro (Presidente)

Dª. Isabel Elizalde Arretxea

D. Manuel Ayerdi Olaizola

Dª. Pilar Irigoien Ostiza

Dª. Eva García Balaguer

D. Xabier Lasa Gorraiz

D. Javier Etayo Lezáun

Dª. Izaskun Goñi Razquín