Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor 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 2017

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

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

Building a better working world

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, 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 (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Domicilio Social: C/Raimundo Fernández Villaverde, 65, 28003 Madrid - Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 9.364 general, 8.130 de la sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 68, hoja nº M-87.690-1, inscripción 1ª, Madrid 9 de Marzo de 1.989. A member firm of Ernst & Young Global Limited

Deterioro de valor de activos inmobiliarios

Al cierre del ejercicio 2017, la Sociedad tiene registrados diversos activos en los epígrafes de "Inversiones inmobiliarias" y "Existencias" por un importe de 89.660 miles de euros y 162.094 miles de euros respectivamente asociadas con la promoción y explotación inmobiliaria que constituye su actividad principal. Tal y como se describe en las notas 4.3 y 4.9 de la memoria adjunta, la Sociedad valora estos activos, al precio de adquisición, incorporando los costes directamente relacionados con la compra. Asimismo, se incluyen como mayor valor los costes de urbanización, proyecto y planeamiento y construcción hasta el momento de la terminación de la obra, y los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción. Al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa si existen indicios de deterioro en estos activos y en su caso procede a realizar estimaciones acerca de su valor recuperable. La valoración de estos activos ha sido un aspecto más relevante de nuestra auditoría por la significatividad de los importes y por la sensibilidad que presentan tanto el análisis de los criterios aplicables a la capitalización de gastos como las valoraciones realizadas con respecto a los flujos futuros generados por las ventas potenciales o por el alquiler de estos activos y las consideraciones relativas a la evolución del mercado inmobiliario. El valor recuperable de estos activos está condicionado a la existencia de posibles deterioros, cuya determinación depende del resultado de estimaciones que requieren la aplicación de criterios, juicios e hipótesis por parte de la Dirección de la Sociedad.

Los procedimientos de auditoría que hemos realizado en esta área han incluido, entre otros:

- Verificación de la aplicación de los criterios determinados por el marco normativo de información financiera de aplicación para la capitalización de los gastos de carácter operativo y financiero.
- Estudio de la posible existencia de indicios de deterioro de los importes capitalizados y/o del activo registrado.
- Revisión para una muestra de los activos de las estimaciones realizadas por la Sociedad con respecto al valor recuperable a través de la obtención y análisis de las tasaciones efectuadas por los especialistas de la Sociedad y/o de documentación relativa a transacciones recientes con activos de similar naturaleza.
- Evaluación de la adecuación de la información desglosada en las notas 7 y 10 de la memoria adjunta.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Provisión *relacionada con obligaciones asumidas en diversas promociones*

Tal y como se indica en la nota 14.1 de las cuentas anuales adjuntas, la Sociedad ha registrado determinadas provisiones para cubrir determinadas obligaciones relacionadas con actuaciones a las que la Sociedad se compromete en determinados proyectos urbanísticos. Dichas obligaciones en ocasiones pueden no llegar a ejecutarse hasta transcurridos varios años después de haber terminado la construcción de las promociones, lo que implica que las actuaciones comprometidas deban ser modificadas y o adaptadas por cambios en los planes urbanísticos en vigor o en las necesidades de las entidades competentes. En base a su mejor estimación, la Sociedad mantiene registrada al 31 de diciembre de 2017 una provisión por importe de 27.169 miles de euros. Debido a la relevancia de las los importes afectados, que requieren juicios y estimaciones por parte de la Dirección y el impacto que cualquier cambio relevante puede suponer en la determinación de la provisión registrada, esta cuestión se considera un asunto relevante de auditoría.

Nuestros procedimientos han incluido, principalmente, la revisión del cálculo de la provisión y su adecuación con la información obtenida, la revisión de los contratos firmados o de la documentación donde se determinan los compromisos asumidos, y obtención y evaluación de los efectos por la documentación adicional de cualquier modificación significativa en el ejercicio, así como información y explicaciones de la dirección de la Sociedad acerca del estado de las negociaciones en curso con las entidades competentes.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, 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.

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

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

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

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

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

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

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

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2018 Nº 16/18/00341
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 Marques
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 18962)

27 de marzo de 2018

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 2017

Formuladas el 26 de marzo de 2018

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

ÍNDICE

- Balance al 31 de diciembre de 2017
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Balance al 31 de diciembre de 2017
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2017	2016
ACTIVO NO CORRIENTE		**103.493.544**	**102.759.747**
Inmovilizado intangible	**5**	**364.381**	**383.078**
Patentes, licencias, marcas y similares		3.801	3.883
Derechos de traspaso		342.287	357.350
Aplicaciones informáticas		18.293	21.845
Inmovilizado material	**6**	**7.935.659**	**6.960.318**
Terrenos y construcciones		4.086.762	4.230.918
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		140.464	82.246
Inmovilizado en curso y anticipos		3.708.433	2.647.154
Inversiones inmobiliarias	**7**	**89.660.367**	**94.964.857**
Terrenos		32.293.887	32.635.342
Construcciones		57.366.480	62.329.515
Inversiones financieras a largo plazo	**9**	**5.525.899**	**445.411**
Créditos a terceros		5.264.071	205.726
Otros activos financieros		261.828	239.685
Activos por impuesto diferido	**16**	**7.238**	**6.083**
ACTIVO CORRIENTE		**202.304.511**	**258.113.118**
Existencias	**10**	**162.094.100**	**234.479.451**
Inmuebles adquiridos		17.773.550	25.501.809
Terrenos y solares sin transformar		46.531.437	133.315.581
Obras en curso		23.032.913	20.528.427
Edificios, polígonos y otros inmuebles transformados		74.711.250	55.096.505
Anticipos		44.950	37.129
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**26.064.277**	**12.796.360**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	22.142.995	9.741.094
Clientes, empresas del grupo y asociadas	9	26.670	36.489
Deudores varios	9	332.029	218.036
Personal	9	225	560
Activos por impuesto corriente	16	1.103.247	1.115.030
Otros créditos con las Administraciones Públicas	16	2.459.111	1.685.151
Inversiones financieras a corto plazo	**9**	**139.816**	**111.265**
Créditos a corto plazo		3.781	3.781
Otros activos financieros		136.035	107.484
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**11**	**14.006.318**	**10.726.042**
Tesorería		12.656.318	4.426.042
Otros activos líquidos equivalentes		1.350.000	6.300.000
TOTAL ACTIVO		**305.798.055**	**360.872.865**

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

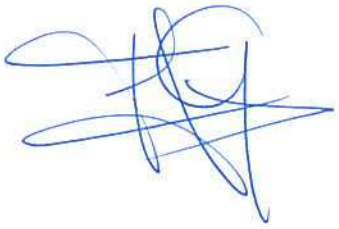
NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Balance al 31 de diciembre de 2017
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2017	2016
PATRIMONIO NETO		**210.636.760**	**203.674.779**
FONDOS PROPIOS		**182.703.377**	**176.866.633**
Capital	**12.1**	**45.140.000**	**45.140.000**
Capital escriturado		45.140.000	45.140.000
Reservas	**12.2**	**130.731.411**	**130.477.803**
Legal y estatutarias		7.634.790	7.609.429
Otras reservas		123.096.621	122.868.374
Otras aportaciones de socios	**12.3**	**5.995.222**	**995.222**
Resultado del ejercicio	**3**	**836.744**	**253.608**
SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	**13**	**27.933.383**	**26.808.146**
PASIVO NO CORRIENTE		**59.996.562**	**50.550.003**
Provisiones a largo plazo	**14**	**23.373.707**	**15.644.983**
Otras provisiones		23.373.707	15.644.983
Deudas a largo plazo	**15**	**28.982.609**	**25.305.597**
Deudas con entidades de crédito		9.230.197	11.068.188
Otros pasivos financieros		19.752.412	14.237.409
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**15**	**7.559.208**	**9.521.260**
Pasivos por impuesto diferido	**16**	**81.038**	**78.163**
PASIVO CORRIENTE		**35.164.733**	**106.648.083**
Provisiones a corto plazo	**14**	**4.769.822**	**916.531**
Otras provisiones		4.769.822	916.531
Deudas a corto plazo	**15**	**6.170.105**	**8.092.548**
Deuda con entidades de crédito		2.125.034	3.754.949
Otros pasivos financieros		4.045.071	4.337.599
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**15**	**1.779.877**	**2.175.491**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**19.476.107**	**8.971.646**
Proveedores	15	11.595.582	1.213.071
Acreedores varios	15	142.103	383.175
Personal	15	-	101.339
Otras deudas con las Administraciones Públicas	16	1.430.273	2.020.584
Anticipos de clientes	15	6.308.149	5.253.477
Periodificaciones a corto plazo	**10.2**	**2.968.822**	**86.491.867**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**305.798.055**	**360.872.865**

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 2017
(Expresada en euros)

	Notas	2017	2016
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	17.1	**51.738.281**	**21.036.032**
Ventas		38.417.623	8.313.925
Ingresos por arrendamientos		9.103.036	8.844.554
Prestaciones de servicios		4.217.622	3.877.553
Variación de existencias de producto en curso y terminado		**22.119.232**	**(843.604)**
Trabajos efectuados por la empresa para su inmovilizado		**1.198.012**	**4.654**
Aprovisionamientos		**(69.456.498)**	**(7.312.018)**
Consumo de inmuebles adquiridos	17.2	(1.542.585)	(1.554.805)
Consumo de terrenos y solares sin transformar	17.2	(48.163.805)	(628.026)
Trabajos realizados por otras empresas		(14.491.528)	(7.379.424)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	10.5	(5.258.579)	2.250.237
Otros ingresos de explotación		**2.470.550**	**1.053.465**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		96.897	29.231
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		2.373.653	1.024.234
Gastos de personal	17.3	**(3.927.646)**	**(3.470.452)**
Sueldos, salarios y asimilados		(3.011.474)	(2.673.210)
Cargas sociales		(916.172)	(797.242)
Otros gastos de explotación		**(1.021.970)**	**(5.761.683)**
Servicios exteriores	17.4	(3.313.761)	(3.222.215)
Tributos		(97.894)	(321.511)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		2.402.527	(2.139.619)
Otros gastos de gestión corriente		(12.842)	(78.338)
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	**(4.282.354)**	**(4.500.923)**
Imputación de subvenciones de capital	13	**1.217.773**	**924.136**
Exceso de provisiones		**525.609**	**70.118**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		**626.439**	**(305.910)**
Deterioros y pérdidas	7	98.253	(368.945)
Resultados por enajenaciones y otras		528.186	63.035
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**1.207.428**	**893.815**
Ingresos financieros	17.5	**411.075**	**417.720**
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
De terceros		411.075	417.720
Gastos financieros	17.6	**(758.976)**	**(944.907)**
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(307.248)	(360.527)
Por deudas con terceros		(451.728)	(584.380)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	8	**(20.000)**	**(114.000)**
Deterioros y pérdidas		(20.000)	(114.000)
RESULTADO FINANCIERO		**(367.901)**	**(641.187)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**839.527**	**252.628**
Impuesto sobre beneficios	16	**(2.783)**	**980**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**836.744**	**253.608**
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	**836.744**	**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

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 2017
(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

	Notas	2017	2016
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	836.744	253.608
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	2.346.505	12.743.941
Efecto impositivo	13	(7.039)	(35.727)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		2.339.466	12.708.214
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	(1.217.773)	(924.136)
Efecto impositivo	13	3.544	2.681
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(1.214.229)	(921.455)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		1.961.981	12.040.367

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 2017
(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

	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 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**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	836.744	1.125.237	1.961.981
Aportaciones socios (Nota 12.3)	-	-	-	5.000.000	-	-	5.000.000
Otras variaciones del patrimonio neto	-	25.361	228.247	-	(253.608)	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2017	**45.140.000**	**7.634.790**	**123.096.621**	**5.995.222**	**836.744**	**27.933.383**	**210.636.760**

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017
(Expresado en euros)

	Notas	2017	2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**839.527**	**252.628**
Ajustes del resultado		**21.692.785**	**3.842.045**
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	4.282.354	4.500.923
Correcciones valorativas por deterioro		5.519.007	530.259
Variación de provisiones		14.571.374	(220.237)
Imputación de subvenciones	13	(1.217.773)	(924.136)
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		(528.186)	(63.035)
Ingresos financieros	17.5	(411.075)	(417.720)
Gastos financieros	17.6	758.976	944.907
Otros ingresos y gastos		(1.281.892)	(508.916)
Cambios en el capital corriente		**(17.680.499)**	**1.784.625**
Existencias		(18.555.589)	(326.339)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(18.014.402)	(757.725)
Otros activos corrientes		(7.822)	(16.291)
Acreedores y otras cuentas a pagar		18.897.314	2.884.980
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(766.408)**	**(668.584)**
Pagos de intereses		(1.108.353)	(867.534)
Cobros de intereses		411.075	417.720
Cobros (pagos) por Impuesto sobre beneficios		(69.130)	(1.708)
Otros pagos (cobros)		-	(217.062)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**4.085.405**	**5.210.714**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		**(1.319.262)**	**(151.971)**
Empresas del grupo		(20.000)	(114.000)
Inmovilizado intangible		(5.935)	(7.253)
Inmovilizado material		(1.152.009)	(21.800)
Inversiones inmobiliarias		(136.732)	(8.918)
Otros activos financieros		(4.586)	-
Cobros por desinversiones		**1.986.615**	**2.523.854**
Inmovilizado material		3.058	-
Inversiones inmobiliarias		1.983.557	1.858.008
Otros activos financieros		-	665.846
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**667.353**	**2.371.883**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**7.346.505**	**233.855**
Emisión de instrumentos de patrimonio		5.000.000	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		2.346.505	233.855
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**(8.818.987)**	**(7.221.731)**
Devolución y amortización de			
Deudas con entidades de crédito		(3.467.906)	(3.634.923)
Deudas con empresas del grupo y asociadas		(1.939.346)	(1.673.054)
Otras deudas		(3.411.735)	(1.913.754)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**(1.472.482)**	**(6.987.876)**
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**3.280.276**	**594.721**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		**10.726.042**	**10.131.321**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		**14.006.318**	**10.726.042**

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 2017

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 fue 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 2017, 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

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 actuaciones

Tal y como se explica en la Nota 14, el coste de las actuaciones que realiza la Sociedad está vinculado a las estimaciones realizadas para cubrir costes y gastos pendientes de incurrir en la finalización de éstas. 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 2017. La resolución de estos litigios está pendiente, por lo que la Sociedad registra las provisiones correspondientes para aquellos riesgos que estima como probables.

Existencias inmobiliarias - Correcciones valorativas por deterioro

Las principales estimaciones y juicios realizados por la Dirección de la Sociedad se centran en la determinación del valor recuperable de las existencias e inversiones inmobiliarias y, en su caso, el registro de correcciones de deterioro. Los criterios para estimar las correcciones valorativas se detallan en las Notas 4.4 y 4.9.

En este sentido, como se indica en las Notas 7 y 10, la Sociedad tiene registradas, a 31 de diciembre de 2017, correcciones valorativas por deterioro de los activos inmobiliarios que figuran en los epígrafes de inversiones inmobiliarias y existencias por importes de 3.423 y 49.118 miles de euros, respectivamente (3.522 y 43.907 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2016).

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. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2017, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por el Accionista Único, es la siguiente:

(Euros)	2017
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (beneficio)	836.744
	836.748
Reparto	
Reserva legal	83.674
Reservas voluntarias	753.074
	836.748

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.

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

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.

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.

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 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.

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.

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

4.5 Arrendamientos

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

Sociedad como arrendatario

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

Sociedad como arrendador

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

4.6 Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cancelación

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

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

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

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho a recibirlos.

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, 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.

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.

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

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.

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.

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

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

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

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

4.9 Existencias

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

El coste se determina en base a los siguientes criterios:

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

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

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

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

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

4.10 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.

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 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.

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 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.

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

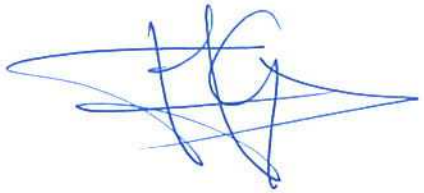
Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso 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".



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

Para promociones con destino a venta

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

Reconocimiento de las ventas

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

Reconocimiento de las prestaciones de servicios

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

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

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

4.16 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

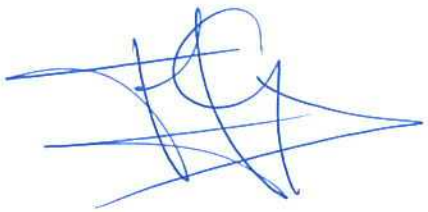
En su caso, los costes incurridos en la adquisición de sistemas, equipos e instalaciones cuyo objeto sea la eliminación, limitación o el control de los posibles impactos que pudiera ocasionar el normal desarrollo de la actividad de la Sociedad sobre el medio ambiente, se consideran inversiones en inmovilizado.

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.



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 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.

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 2017			
Coste			
Propiedad industrial	4.161	-	4.161
Derechos de traspaso	500.338	-	500.338
Aplicaciones informáticas	432.627	5.935	438.562
	937.126	5.935	943.061
Amortización acumulada			
Propiedad industrial	(278)	(82)	(360)
Derechos de traspaso	(142.988)	(15.063)	(158.051)
Aplicaciones informáticas	(410.782)	(9.487)	(420.269)
	(554.048)	(24.632)	(578.680)
Valor neto contable	**383.078**		**364.381**
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**

El importe de los elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2017 asciende a 395.393 euros (mismo importe a 31 de diciembre de 2016).

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

(Euros)	2017	2016
Derechos de traspaso		
Coste	500.338	500.338
Amortización acumulada	(158.051)	(142.988)
	342.287	**357.350**

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	Saldo final
Ejercicio 2017				
Coste				
Terrenos y construcciones	5.603.312	-	(54.424)	5.548.888
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	1.562.791	90.730	(26.248)	1.627.273
Inmovilizado en curso y anticipos	2.647.154	1.061.279	-	3.708.433
	9.813.257	1.152.009	(80.672)	10.884.594
Amortización acumulada				
Terrenos y construcciones	(1.310.593)	(144.156)	-	(1.454.749)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(1.480.545)	(32.512)	26.248	(1.486.809)
	(2.791.138)	(176.668)	26.248	(2.941.558)
Correcciones valorativas por deterioro				
Construcciones	(61.801)	-	54.424	(7.377)
	(61.801)	-	54.424	(7.377)
Valor neto contable	**6.960.318**			**7.935.659**
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				
Construcciones	(61.801)	-	-	(61.801)
	(61.801)	-	-	(61.801)
Valor neto contable	**7.134.640**			**6.960.318**

6.1 Descripción de los principales movimientos

Durante el ejercicio 2017 las altas más significativas se han dado en las construcciones en curso en las que la Sociedad está inmersa. En firme no se han producido altas ni bajas significativas.

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

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 2017 (mismo importe que en 2016).

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 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)	2017	2016
Hasta un año	9	7
	9	**7**

6.3 Otra información

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 el importe de los elementos de inmovilizado material totalmente amortizados es el siguiente:

(Miles de euros)	2017	2016
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado	1.423	1.256
	1.423	**1.256**

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

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existían compromisos firmes de compra de inmovilizado material.

El importe de las inmovilizaciones materiales no afectas directamente a la explotación asciende a 35 miles de euros a 31 de diciembre de 2017 (39 miles de euros en 2016) 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

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 2017					
Coste					
Terrenos	32.635.342	-	(341.455)	-	32.293.887
Construcciones	109.810.402	91.655	(1.433.799)	45.077	108.513.335
	142.445.744	91.655	(1.775.254)	45.077	140.807.222
Amortización acumulada					
Construcciones	(43.959.176)	(4.081.054)	316.832	-	(47.723.398)
	(43.959.176)	(4.081.054)	316.832	-	(47.723.398)
Correcciones valorativas por deterioro					
Construcciones	(3.521.711)	-	98.254	-	(3.423.457)
	(3.521.711)	-	98.254	-	(3.423.457)
Valor neto contable	**94.964.857**				**89.660.367**
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					
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**

7.1 Descripción de los principales movimientos

En el ejercicio 2017 no se han producido altas significativas.

Las bajas registradas en el ejercicio 2017 se corresponden con la venta de viviendas en alquiler con opción de compra que posee la Sociedad. La Sociedad estipula el valor de la vivienda dentro del cual, se recoge el valor de la construcción y por otro, el valor del solar sobre el que se asienta, dando ambos de baja.

Las altas registradas en terrenos en el ejercicio 2016 por un importe de 12 millones de euros se correspondieron 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 registró 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.

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

Por su parte, la baja registrada en el ejercicio 2016 se debió a la venta del aparcamiento de Sarriguren.

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 2017 por dichos arrendamientos ascendió a 2.860miles de euros (2.743 miles de euros en 2016) (Nota 17.1).

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 9.103 miles de euros en el ejercicio 2017 (8.899 miles de euros en 2016). Este importe incluye los ingresos por subarriendos incluidos en el apartado anterior.

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)	2017	2016
Hasta un año	1.045.300	1.955.415
Entre uno y cinco años	3.659.069	5.136.164
Más de cinco años	3.620.971	2.960.422
	8.325.340	**10.052.001**

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 2017 de 23.307 miles de euros (25.480 miles de euros en 2016). El detalle es el siguiente:

(Euros)	Solares	Edificios	Amortización Acumulada	Valor Neto Contable
Ejercicio 2017				
San Jorge 42	495.535	2.072.826	(1.492.434)	1.075.927
Azucarera 22	213.325	978.532	(704.543)	487.314
Berriozar 46 E	473.792	2.493.639	(1.695.674)	1.271.757
Berriozar 46 C	473.792	2.760.086	(1.729.654)	1.504.224
San Jorge 40	447.654	2.982.702	(1.700.140)	1.730.216
Rochapea 20 (2)	195.322	1.552.185	(791.614)	955.893
Rochapea 25	214.679	1.562.924	(750.203)	1.027.400
Buztintxuri 24	231.584	1.909.936	(916.769)	1.224.751
Sarriguren 18	362.996	1.684.138	(797.159)	1.249.975
Sarriguren 12	202.786	1.060.343	(491.292)	771.837
Mendillorri 80	1.025.217	7.469.457	(3.286.561)	5.208.113
Amigos del País 32	288.782	2.750.702	(1.100.280)	1.939.204
Sarriguren 51	1.059.515	5.589.040	(1.788.493)	4.860.062
	5.684.979	**34.866.510**	**(17.244.816)**	**23.306.673**
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**

El importe pendiente de imputar a resultados de las subvenciones recibidas relacionadas con inversiones inmobiliarias asciende a 25.690 miles de euros a cierre del ejercicio 2017 (24.059 miles de euros en 2016).

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

(Miles de euros)	2017	2016
Promoción viviendas Rochapea 15	1.311	1.383
Promoción viviendas Rochapea 55	4.533	4.772
Aparcamiento A-O	465	499
Pista de pruebas A-O	1.278	1.365
	7.587	**8.019**

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 2017				
Instrumentos de patrimonio	-	20.000	(20.000)	-
	-	**20.000**	**(20.000)**	**-**
Ejercicio 2016				
Instrumentos de patrimonio	-	114.000	(114.000)	-
	-	**114.000**	**(114.000)**	**-**

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 2017 y 2016 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 2017 y 2016 la Sociedad ha realizado aportaciones de socios a su participada por importes de 20.000 y 114.000 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)	2017	2016
Activos financieros a largo plazo		
Préstamos y partidas a cobrar	5.525.899	445.411
	5.525.899	445.411
Activos financieros a corto plazo		
Préstamos y partidas a cobrar	22.641.735	10.107.444
	22.641.735	10.107.444
	28.167.634	**10.552.855**

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)	**2017**	**2016**
Activos financieros no corrientes		
Inversiones financieras a largo plazo		
Créditos a terceros	5.264.071	205.726
Otros activos financieros	261.828	239.685
	5.525.899	445.411
Activos financieros corrientes		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	22.501.919	9.996.179
Inversiones financieras a corto plazo	139.816	111.265
	22.641.735	10.107.444
	28.167.634	**10.552.855**

9.1 Activos financieros no corrientes

Créditos a terceros

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 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.

Dentro de este epígrafe a 31 de diciembre de 2017, se encuentra registrado un importe de 5,1 millones de euros a cobrar en 2019 a los adjudicatarios de la primera subasta de unos terrenos que la Sociedad ha adquirido durante el ejercicio a Salesianos.

Otros activos financieros

En este epígrafe la Sociedad recoge el importe de las fianzas constituidas a favor de los propietarios de las viviendas 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)	**2017**	**2016**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	22.142.995	9.741.094
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 18.1)	26.670	36.489
Deudores varios	332.029	218.036
Personal	225	560
	22.501.919	**9.996.179**

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 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)	2017	2016
Saldo inicial	1.611.969	-
Dotaciones netas	517.322	1.611.969
Saldo final	**2.129.291**	**1.611.969**

Inversiones financieras a corto plazo

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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)	2017	2016
Viviendas usadas	11.873.278	13.073.464
Correcciones valorativas	(4.694.562)	(4.861.893)
Parcelas readquiridas de polígonos	16.778.495	16.061.670
Correcciones valorativas	(8.542.005)	(1.221.011)
Locales comerciales y edificios	3.187.656	3.131.711
Correcciones valorativas	(829.312)	(682.132)
Total edificios adquiridos	**17.773.550**	**25.501.809**
Terrenos y solares sin transformar	72.994.118	161.820.526
Correcciones valorativas	(26.462.681)	(28.504.945)
Total terrenos y solares	**46.531.437**	**133.315.581**
Gastos de anteproyectos	489.409	489.409
Obras en curso de vivienda protegida	14.967.090	10.965.749
Obras en curso de polígonos	13.253.674	12.534.035
Correcciones valorativas polígonos	(6.071.198)	(6.183.100)
Obras en curso solares	880.552	3.208.918
Correcciones valorativas solares	(486.614)	(486.584)
Obras en curso	**23.032.913**	**20.528.427**
Promociones viviendas terminadas	11.980.654	12.497.374
Correcciones valorativas	(959.518)	(920.578)
Polígonos terminados	42.848.387	43.861.607
Correcciones valorativas	(668.139)	(703.039)
Solares transformados terminados	21.913.895	705.324
Correcciones valorativas	(404.029)	(344.183)
Total productos terminados	**74.711.250**	**55.096.505**
Anticipos a proveedores	**44.950**	**37.129**
	162.094.100	**234.479.451**

10.1 Edificios adquiridos

Viviendas usadas:

Se corresponde con las viviendas usadas adquiridas por la Sociedad.

No ha habido activación de gastos de explotación este ejercicio mientras que en 2016 se activaron 9.180 euros.

El deterioro registrado en las viviendas usadas, a 31 de diciembre de 2017, asciende a 4.695 miles de euros (4.862 miles de euros en 2016).

Parcelas de polígonos readquiridas:

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

(Euros)	2017	2016
Parcelas polígono Aoiz	1.441.464	1.441.464
Parcela polígono Alsasua	141.915	141.915
Parcelas polígono Comarca-2	900.540	900.540
Parcelas polígono Cordovilla-Garitón (antigua Superser)	7.650.476	7.648.345
Parcelas polígono Cascante	555.833	555.833
Parcelas polígono Sangüesa	1.009.522	1.004.656
Parcela polígono de la ampliación de la Ciudad del Transporte	1.483.377	1.483.377
Parcela Lekaroz	301.388	284.258
Parcela Inasa- Irurzun	3.293.980	2.601.282
	16.778.495	**16.061.670**

En el ejercicio 2017, la Sociedad no ha vendido ni ha comprado ninguna parcela. El incremento se debe a la activación de los gastos, siendo la mayor activación para la parcela de Irurzun (Inasa), por un valor de 693 miles de euros.

En el ejercicio 2016, la Sociedad vendió, 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 dicho ejercicio, compró una parcela en Irurzun (Inasa) y se dio de alta dos parcelas más del polígono Cordovilla-Garitón, correspondientes a las antiguas instalaciones de Superser, por un importe total de 806.199 euros aportadas por el Accionista Único de la Sociedad (Nota 12.3).

Con el fin de ajustar el valor de las parcelas al valor de mercado, el deterioro registrado a 31 de diciembre de 2017 asciende a 8.542 miles de euros (1.221 miles de euros en 2016). Durante 2017, la Sociedad ha procedido a deteriorar íntegramente las parcelas del polígono de Cordovilla-Garitón, asociadas a las antiguas instalaciones de Superser, por un importe total de 7.343 miles de euros ya que existe un acuerdo de venta a un tercero en base al cual el importe previsto de la venta no cubre el valor de las existencias, una vez descontados todos los gastos y actuaciones que la Sociedad tendría que llevar a cabo para que la transacción se materialice.

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

Locales comerciales y edificios:

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

(Euros)	2017	2016
Local C/Valle Aranguren	140.571	139.268
Local Avda. San Jorge	1.126.978	1.112.118
Local C/Virgen del Perdón	62.186	62.092
Local C/Garcia el Restaurador	249.415	249.415
Palacio Mendillorri	416.248	413.548
Edificio C/Compañía	342.293	342.293
Vivienda Plaza de los Tilos	276.667	274.391
Local Avda. Villava	573.298	538.586
	3.187.656	**3.131.711**

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 2017 asciende a 829 miles de euros (682 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

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

10.2 Terrenos y solares

El detalle de los terrenos y solares es el siguiente:

(Euros)	2017	2016
TAFALLA PARC B2 UAO-5	71.186	70.570
TAFALLA PARC 85 POL 27 UC-71	81.720	80.694
HORNO DEL COSCOLIN	533.918	532.614
NOAIN VARIOS	439.569	438.336
CORELLA VARIOS	889.207	889.207
BADOSTAIN	105.994	105.994
CHAPINERIAS	49.013	47.740
HUERTO DEL REY	201.539	199.898
SAN ANTON, 16	49.489	49.118
LA VIDA, 1	81.044	77.301
TUDELA UNIF. POL 6 PARC 417	-	993.923
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
TAFALLA AR 2	3.003.609	3.001.852
TAFALLA UB 17 C1	448.082	448.082
TAFALLA UB 17 I1 (54,3011%)	380.109	380.109
ESTELLA PARCELA 3.2	1.389.817	1.386.889
TERRENO AZUCARERA 68	687.947	683.654
ENTREMUTILVAS P7	-	734.396
ENTREMUTILVAS P8	-	735.412
ENTREMUTILVAS PARCELA P.18	1.546.514	1.546.514
ENTREMUTILVAS 24,52% PARCELA P.31	326.353	325.527
ENTREMUTILVAS 32,24% PARCELA P.32	429.001	427.914
LEZKAIRU PARCELA L.45-5	-	1.869.179
LEZKAIRU 48,01% PARCELA L.45-6	646.244	645.787
LEZKAIRU 66,64% PARCELA L.45-7	-	1.501.379
LEZKAIRU 36,63% PARCELA L.46-6	492.557	492.557
LEZKAIRU 56,57% PARCELA L.10-4	1.461.086	1.458.267
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	38.418	38.339
URB. ARETA 2 PARCELA P.5	656.082	656.082
URB. CHANTREA SUR ARS-1 39,26% PARCELA 1-B	341.956	341.648
URB. CHANTREA SUR ARS-1 19,26% PARCELA 1-F	6.366	6.361
MILAGRO-6 (SR-5 P-10)	189.673	188.912
MILAGRO-12 (SR-5 P-11)	347.622	346.257
MILAGRO-12 (SR-5 P-12)	347.622	346.257
MILAGRO-12 (SR-5 P-13)	347.622	346.257
MILAGRO-10 (SR-5 P-14)	284.333	283.245
MILAGRO-15 (SR-5 P-15)	472.724	471.237
MILAGRO-15 (SR-5 P-16)	440.891	439.603
MILAGRO-9 (SR-5 P-1)	127.640	126.788
MILAGRO-9 (SR-5 P-2)	127.640	126.788
MILAGRO-24 (SR-5 P-3)	350.889	348.583
MILAGRO-14 (SR-5 P-17)	490.189	488.675
T.S. POLIG. URDIAIN	578.042	578.042
T.S. PARQUE UPNA-GARITON	7.595.198	7.594.692
T.S. POLIG. ROCAFORTE AMPL	6.503	6.503
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
TERRENO ANDOSILLA	29.867	-
MATERIAS PRIMAS SOLAR ALLO	174.000	174.000
MATERIAS PRIMAS SOLAR VILLAVETA	3.980.070	3.980.070
MATERIAS PRIMAS SOLAR GUENDULAIN	-	77.586.207
MATERIAS PRIMAS SOLAR GALAR	256.715	5.348.224
TERRENOS AMPLIACIÓN CIUDAD TRANSPORTE	18.288.044	18.672.828
TOTAL TERRENOS Y SOLARES	**72.994.118**	**161.820.526**

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, la Sociedad tiene registrado, a 31 de diciembre de 2017, un deterioro por importe de 26.463 miles de euros (28.505 miles de euros en 2016).

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 procedió a la inscripción de estos proyectos de reparcelación en los respectivos Registros de la Propiedad y se comenzó la negociación con los promotores privados, en orden al cumplimiento de contrato de adquisición de los terrenos. En el ejercicio 2017, una vez inscritas las parcelas a nombre de los promotores, la Sociedad ha dado de baja los terrenos de su balance, a excepción de unas pequeñas parcelas en Galar que se encuentran pendiente de adjudicar.

Con respecto a dichas existencias, dentro del epígrafe de "Periodificaciones a corto plazo" del pasivo del balance de situación se encontraban registrados, a cierre del ejercicio anterior, unos ingresos anticipados procedentes de la venta de aprovechamientos urbanísticos de Galar y Cendea de Cizur (Guenduláin) por un importe total de 82.934 miles de euros. En el ejercicio 2017, una vez aprobados los proyectos de reparcelación y entregadas las correspondientes UAS a los promotores, la Sociedad ha procedido a dar de baja 82.677 miles de euros quedando únicamente 257 miles de euros correspondientes a la parcelas de Galar pendientes de adjudicar.

(Euros)	2017	2016
Solar Guenduláin	-	77.586.207
Solar Galar	256.715	5.348.224
Ingresos anticipados	**256.715**	**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)	2017	2016
Zubiri 32-RG	824.120	822.718
Zubiri 32 VPT	1.071.371	1.069.515
Corella 20	321.815	320.531
Egües (PSIS Salesianos)	-	2.878.602
Corella 6	1.177.388	1.175.287
Lezkairu 120	11.056.871	4.333.524
Arrosadia 156	514.975	365.085
Corella 1	550	487
	14.967.090	**10.965.749**

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

Dentro de la 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 registraron altas correspondientes a la participación en la parcela D1 del PSIS de Salesianos en Egües por valor de 189.023 euros que fue aportada por el Accionista Único de la Sociedad (Nota 12.3).

Durante 2017 se han dado de baja la totalidad de las obras realizadas sobre la parcela D1 del PSIS de Salesianos en Egües que ha sido vendida a Salesianos.

Las altas más importantes del ejercicio se corresponden con la promoción de viviendas de Lezkairu 120.

Polígonos en curso:

El detalle de los polígonos en curso es el siguiente:

(Euros)	2017	2016
Rocaforte Ampliación	356.907	356.907
Caparroso 3	40.222	40.222
Tafalla	111.541	111.541
Valdizarbe	1.833.511	1.833.511
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	7.827	7.626
Ablitas	94.889	94.889
Dicastillo	36.740	36.740
Comarca 2	37.292	35.730
Ciudad de la Innovación	100.942	100.942
Tudela Sur	33.870	33.870
Ezquiroz	17.620	17.620
UPNA- Gariton	237.967	200.537
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	507.018	76.389
Urdiain	1.023.397	1.023.397
Tudela S.1	3.084.540	3.084.540
Andosilla	61.212	52.158
Alsasua	16.177	6.163
Pasarela parcela polivalente	9.400	9.400
Explanación polivalente 7 A-O	37.986	-
Parcela 7.3 unifamiliares Ecociudad Sarriguren	7.470	-
4º Fase Ciudad Transporte de Pamplona	185.293	-
	13.253.674	**12.534.035**

Con el fin de ajustar el valor de los polígonos en curso al valor de mercado, el deterioro registrado a 31 de diciembre de 2017 asciende a 6.071 miles de euros (6.183 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

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

Solares en curso:

El detalle de los solares en curso es el siguiente:

(Euros)	2017	2016
Solar Los Arcos	568.917	568.917
Solar Egües (PSIS Salesianos)	-	2.640.000
Solar Guendulain	311.635	-
	880.552	**3.208.917**

Durante 2017, la Sociedad ha dado de baja el solar de Egües (parcela D1 del PSIS de Salesianos) que tenía contabilizado a un coste de 2.640 miles de euros tras su venta a Salesianos.

El importe dado de alta en 2017 en el solar de Guendulain corresponde a gastos incurridos en el desarrollo del mismo.

Con el fin de ajustar el valor de los solares en curso al de mercado, en 2017 hay registrado un deterioro por importe 487 miles de euros (mismo importe que en 2016).

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)	2017	2016
Buztintxuri 38	88.272	88.272
Buztintxuri 48	87.283	87.283
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	378.925
Ezcaba 11	291.984	437.976
Alsasua 16	426.366	426.366
Aoiz 36	2.158.393	2.158.393
Buztintxuri 47 VPT	-	90.341
Buztintxuri 47 RG	103.814	103.814
Buztintxuri 24 VPT	322.689	322.689
Locales y garajes	7.229.582	7.509.969
	11.980.654	**12.497.374**

En cuanto a las existencias de locales y garajes, la Sociedad tiene registradas correcciones valorativas a 31 de diciembre de 2017 por un importe de 960 miles de euros (921 miles de euros en 2016) 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)	2017	2016
Comarca 1	473.089	473.089
Tierra Estella	6.243.415	6.243.415
Mendavia	216.043	216.043
Cabanillas	50.847	50.847
Tudela	11.092.641	11.092.641
Melida	187.160	187.160
Arguedas	174.509	174.509
Arazuri- Orcoyen	1.900.933	2.354.928
Cadreita	154.610	154.610
Comarca 2	2.830.984	3.067.340
Sarriguren Fase 2	1.566.757	1.566.757
Sarriguren Fase 1	4.874.527	5.134.088
Meseta "Salinas"	1.724.141	1.724.141
Milagro	86.651	86.651
Roncal- Burgui	1.093.719	1.093.719
Isaba	50.177	50.177
Cortes	4.896.109	4.896.109
Artajona	1.198.670	1.198.670
Falces	503.589	503.589
Cabanillas 2 fase	3.529.816	3.529.816
Resto	-	63.308
	42.848.387	**43.861.607**

El importe de las correcciones valorativas del ejercicio 2017 de las existencias de ciertas parcelas de polígonos terminados asciende a 668 miles de euros (703 miles de euros en 2016).

Solares terminados:

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

(Euros)	2017	2016
Salesianos parcelas C/Aralar	21.208.571	-
Solar Zubiri	705.324	705.324
	21.913.895	**705.324**

Las altas más importantes del ejercicio se corresponden con la compra por parte de la Sociedad a Salesianos de las parcelas situadas en la calle Aralar de Pamplona, quedando cuatro parcelas pendientes de venta.

Con el fin de ajustar el valor del solar Zubiri al de mercado, se encuentra registrado en el ejercicio 2017 un deterioro por importe de 404 miles de euros (344 miles de euros en 2016).

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

10.5 Detalle de las correcciones valorativas en el epígrafe de existencias

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

(Euros)	2017	2016
Saldo inicial	43.907.465	46.304.560
Dotaciones netas	5.210.593	(2.397.095)
	49.118.058	**43.907.465**

Las dotaciones netas de deterioro dotadas en el ejercicio 2017 correspondientes a los edificios adquiridos y terrenos y solares por importe total de 5.258.579 euros han sido registradas en el epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias mientras que la reversión neta de deterioro correspondiente a las obras en curso y terminadas que ha ascendido a 47.986 euros figura en el epígrafe "Variación de existencias de producto en curso y terminado" de la cuenta de resultados.

10.6 Otra información

El valor contable de las existencias afectas a garantías a 31 de diciembre de 2017 asciende a 545 miles de euros (mismo importe que en 2016).

El detalle es el siguiente:

(Euros)	2017	2016
Edificios y obras construidas		
Buztintxuri 38	88.272	88.272
Buztintxuri 48	87.283	87.283
Sarriguren 160	144.418	144.418
Rochapea 85	224.956	224.956
	544.929	**544.929**

Los compromisos firmes de venta de existencias a 31 de diciembre de 2017 y 2016 son los siguientes:

(Euros)	2017	2016
Compromisos de venta		
Promociones y obras en curso	11.011.045	5.100.163
Inmuebles adquiridos	-	172.391
Edificios, polígonos y otros inmuebles transformados	745.180	517.303
Terrenos y solares	2.892.223	3.292.197
	14.648.448	**9.082.054**

Los compromisos de venta más significativos son los correspondientes a los terrenos y la obra en curso de Lezkairu.

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

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

(Euros)	2017	2016
Cuentas corrientes a la vista	12.656.318	4.426.042
Otros activos liquidos equivalentes	1.350.000	6.300.000
	14.006.318	**10.726.042**

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

En el epígrafe "Otros activos líquidos equivalentes" la Sociedad registra las diversas imposiciones a plazo que posee con vencimiento a corto plazo. Las imposiciones devengan intereses de mercado.

No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

12. PATRIMONIO NETO

12.1 Capital escriturado

A 31 de diciembre de 2017 y 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 2017			
Reserva legal	7.609.429	25.361	7.634.790
Reservas voluntarias	122.868.374	228.247	123.096.621
	130.477.803	**253.608**	**130.731.411**
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**

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

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

12.3 Otras aportaciones de socios

Durante el ejercicio 2017, el Accionista Único de la Sociedad ha realizado aportaciones dinerarias por importe de 5 millones de euros con el fin de que la Sociedad pueda desarrollar sus proyectos estratégicos.

Durante el ejercicio 2016, el Accionista Único de la Sociedad realizó una aportación no dineraria por importe de 995.222 euros mediante la entrega dos parcelas más del polígono Cordovilla-Garitón, correspondientes a las antiguas instalaciones de Superser, valoradas en 806.199 euros (Nota 10.1) y de la participación en la parcela D1 del PSIS de Salesianos en 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 2017						
Subvenciones no reintegrables	26.808.146	2.346.505	(7.039)	(1.217.773)	3.544	27.933.383
	26.808.146	**2.346.505**	**(7.039)**	**(1.217.773)**	**3.544**	**27.933.383**
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**

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 2017 se corresponden fundamentalmente a ayudas para la construcción de viviendas destinadas al alquiler social.

Las adiciones del ejercicio 2016 se correspondieron 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 2017			
Provisión por terminación de actuaciones	22.745.200	4.423.925	27.169.125
Provisión por garantía de viviendas entregadas	-	223.196	223.196
Provisión para expropiación terrenos	-	122.701	122.701
Provisión por otros conceptos	628.507	-	628.507
	23.373.707	**4.769.822**	**28.143.529**
Ejercicio 2016			
Provisión por terminación de actuaciones	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**

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 2017					
Provisiones a largo plazo					
Provisión por terminación de actuaciones	14.835.055	10.865.000	(2.954.855)	-	22.745.200
Provisión por otros conceptos	809.928	288.836	(278.491)	(191.766)	628.507
	15.644.983	**11.153.836**	**(3.233.346)**	**(191.766)**	**23.373.707**
Provisiones a corto plazo					
Provisión por terminación de actuaciones	546.713	4.423.925	-	(546.713)	4.423.925
Provisión para expropiación terrenos	122.701	-	-	-	122.701
Provisión por garantía de viviendas entregadas (*)	247.117	223.196	(247.117)	-	223.196
	916.531	**4.647.121**	**(247.117)**	**(546.713)**	**4.769.822**
Ejercicio 2016					
Provisiones a largo plazo					
Provisión por terminación de actuaciones	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 actuaciones	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**

(*) 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 actuaciones

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

El detalle de la provisión por actuaciones es el siguiente:

(Euros)	Largo plazo	Corto plazo	Total
Ejercicio 2017			
Comarca 2 (*)	8.421.986	-	8.421.986
Tudela	1.182.338	-	1.182.338
Tierra Estella	1.155.528	-	1.155.528
Cortes	212.569	-	212.569
Artajona	134.599	-	134.599
Cabanillas Fase 2	701.789	-	701.789
Melida	71.391	-	71.391
Salesianos (**)	10.865.000	4.423.925	15.288.925
	22.745.200	**4.423.925**	**27.169.125**
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**

(*) Del total de la provisión 8.162 miles de euros corresponden a obras de infraestructura viaria pendientes de realizar a 31 de diciembre de 2017 (11.117 miles de euros a 31 de diciembre de 2016). La Sociedad ha revertido en 2017 un importe de 2.955 miles de euros de provisión debido a cambios sustanciales en el proyecto de construcción de dicho viario.

(**) La provisión de Salesianos a 31 de diciembre de 2017 se corresponde con los gastos que la Sociedad estima están pendientes de incurrir en relación a la compra de las parcelas situadas en la calle Aralar de Pamplona.

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

Provisión para expropiación de terrenos

El detalle de esta provisión es el siguiente:

(Euros)	Corto plazo	Total
Ejercicio 2017		
Reclamación expropiación Ciudad del Transporte	122.701	122.701
	122.701	**122.701**
Ejercicio 2016		
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 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.

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

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

En marzo de 2015 se 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.

Estos fallos fueron objeto de recurso de reposición ante el propio Tribunal Superior de Justicia de Navarra dentro del plazo establecido al efecto y fueron resueltos 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 que fueron asimismo desestimados. Se interpusieron entonces los correspondientes recursos de amparo ante el Tribunal Constitucional declarándose no haber lugar al recurso.

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.*
>
> (...)"

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 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.*"

Durante 2017, se han hecho efectivos pagos a los expropiados por importe de 50,5 millones de euros habiendo cobrado del Gobierno de Navarra, para hacer frente a ese importe y a otros gastos relacionados con el proceso, un importe total de 51,3 millones de euros, por lo que se ha hecho efectivo el acuerdo anterior. Ambos saldos se han registrado neteados en la cuenta de pérdidas y ganancias al haber sido la Sociedad un mero intermediario en toda esta operación.

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)	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar	9.230.197	11.068.188	27.311.620	23.758.669	36.541.817	34.826.857
	9.230.197	11.068.188	27.311.620	23.758.669	36.541.817	34.826.857
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	2.125.034	3.754.949	23.870.782	13.464.152	25.995.816	17.219.101
	2.125.034	3.754.949	23.870.782	13.464.152	25.995.816	17.219.101
	11.355.231	**14.823.137**	**51.182.402**	**37.222.821**	**62.537.633**	**52.045.958**

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

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
(Euros)	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Pasivos financieros no corrientes						
Deudas a largo plazo	9.230.197	11.068.188	19.752.412	14.237.409	28.982.609	25.305.597
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-	7.559.208	9.521.260	7.559.208	9.521.260
	9.230.197	11.068.188	27.311.620	23.758.669	36.541.817	34.826.857
Pasivos financieros corrientes						
Deudas a corto plazo	2.125.034	3.754.949	4.045.071	4.337.599	6.170.105	8.092.548
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	1.779.877	2.175.491	1.779.877	2.175.491
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	18.045.834	6.951.062	18.045.834	6.951.062
	2.125.034	3.754.949	23.870.782	13.464.152	25.995.816	17.219.101
	11.355.231	**14.823.137**	**51.182.402**	**37.222.821**	**62.537.633**	**52.045.958**

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)	2017	2016
A largo plazo		
Deudas con entidades de crédito	9.230.197	11.068.188
	9.230.197	11.068.188
A corto plazo		
Deudas con entidades de crédito	2.125.034	3.754.949
	2.125.034	3.754.949
	11.355.231	**14.823.137**

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 2017			
Préstamos sin garantías adicionales	1.624.217	(1.624.217)	-
Préstamos con garantía hipotecaria de inversiones inmobiliarias	12.893.702	(1.829.397)	11.064.305
Préstamos con garantía hipotecaria de existencias	305.218	(14.292)	290.926
	14.823.137	**(3.467.906)**	**11.355.231**
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**

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

(Euros)	2017	2016
Entre 1 y 2 años	1.867.650	1.834.809
Entre 2 y 3 años	1.713.031	1.854.394
Entre 3 y 4 años	1.493.822	1.699.256
Entre 4 y 5 años	1.041.868	1.479.349
Más de 5 años	3.113.826	4.200.380
	9.230.197	**11.068.188**

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)	2017	2016
Pasivos financieros no corrientes		
Deudas a largo plazo	19.752.412	14.237.409
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 18.1)	7.559.208	9.521.260
	27.311.620	23.758.669
Pasivos financieros corrientes		
Deudas a corto plazo	4.045.071	4.337.599
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 18.1)	1.779.876	2.175.491
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	18.045.834	6.951.062
	23.870.780	13.464.152
	51.182.400	**37.222.821**

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)	2017	2016
Deudas a largo plazo		
Fianzas recibidas a largo plazo	1.042.673	1.012.112
Depósitos recibidos a largo plazo	565.002	760.194
Otras deudas	18.144.737	12.465.103
	19.752.412	14.237.409
Deudas a corto plazo		
Fianzas recibidas a corto plazo	638.367	273.686
Depósitos recibidos a corto plazo	1.432	1.432
Otras deudas	3.405.272	4.062.481
	4.045.071	4.337.599
	23.797.483	**18.575.008**

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, por un lado, la parte a pagar en el 2019 a Salesianos por la compra de terrenos en Pamplona y que asciende a 9 millones de euros y, por otro, el importe correspondiente al pago aplazado por la compra en 2012 de diversos edificios, viviendas, locales y terrenos al Gobierno de Navarra por importe de 9.144.737 euros a 31 de diciembre de 2017 (12.465.103 euros a 31 de diciembre de 2016) (Nota 18.1).

El desglose por vencimientos de esa deuda es el siguiente:

(Euros)	2017	2016
Entre 1 y 2 años	10.524.123	1.780.729
Entre 2 y 3 años	1.524.123	1.780.729
Entre 3 y 4 años	1.524.123	1.780.729
Entre 4 y 5 años	1.524.123	1.780.729
Más de 5 años	3.048.245	5.342.187
	18.144.737	**12.465.103**

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 el epígrafe de "Otras deudas a corto plazo", a 31 de diciembre de 2017, se encuentran registrados 3.048 miles de euros (3.561 miles de euros en 2016) correspondientes a las cuotas a pagar en el ejercicio siguiente al Gobierno de Navarra por las compras de activos antes mencionadas y 366 miles de euros (481 miles de euros en 2016) 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 2017 y 2016, 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)	2017	2016
Proveedores	11.595.582	1.213.071
Acreedores varios	142.103	383.175
Personal	-	101.339
Anticipos de clientes	6.308.149	5.253.477
	18.045.834	**6.951.062**

En el epígrafe de proveedores, a 31 de diciembre de 2017, se recoge el importe pendiente de pago a Salesianos por la adquisición de las parcelas de la calle Aralar y con vencimiento en el corto plazo.

16. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	2017	2016
Activos por impuesto diferido	7.238	6.083
Activos por impuesto corriente	1.103.247	1.115.030
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Impuesto sobre el Valor Añadido	242.139	-
Subvenciones pendientes de cobro (Nota 18.1)	2.216.972	1.685.151
	2.459.111	1.685.151
	3.569.596	**2.806.264**
Pasivos por impuesto diferido	81.038	78.162
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Impuesto sobre el Valor Añadido	1.191.411	186.185
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	153.313	142.457
Organismos de la Seguridad Social acreedores	85.549	157.226
Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (*)	-	1.534.716
	1.430.273	2.020.584
	1.511.311	**2.098.746**

(*) 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 recibió 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 2017						
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio Operaciones continuadas	-	-	836.744	-	-	1.125.237
Impuesto sobre Sociedades Operaciones continuadas	-	-	2.783	-	-	3.495
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	-	-	839.527	-	-	1.128.732
Diferencias permanentes	23.168	(712)	22.456	-	-	-
Diferencias temporarias Con origen en el ejercicio	786.410	(152.489)	633.921	-	-	(1.128.732)
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	(1.000.000)	-	-	-
Base imponible	-	-	495.904	-	-	-
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			-

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

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:

	2017		2016	
(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	839.527	1.128.732	252.628	11.819.805
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 28%)	235.068	316.045	70.735	3.309.545
Gastos no deducibles	6.287	-	22	-
Activos por impuestos diferidos no activados	175.723	-	103.681	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores no activadas	(280.000)	-	(175.418)	-
Bonificación art.58 LFIS y Ley Foral 20/2011	(131.042)	(312.550)	-	(3.276.499)
Deducciones aplicadas no activadas	(3.253)		-	-
Gasto (ingreso) impositivo efectivo	**2.783**	**3.495**	**(980)**	**33.046**

El gasto por impuesto sobre beneficios se desglosa como sigue:

	2017		2016	
(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	4.558	-	-	-
Variación de impuestos diferidos				
Por imputación de subvenciones	(1.582)	3.495	-	33.046
Por provisiones	427	-	(427)	-
Por amortizaciones	(620)	-	(553)	-
	2.783	**3.495**	**(980)**	**33.046**

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

(Euros)	2017	2016
Impuesto corriente	4.558	-
Retenciones y pagos a cuenta	(572.956)	(534.360)
Impuesto sobre sociedades a pagar/(cobrar) del ejercicio	**(568.398)**	**(534.360)**

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)	2017	2016
Impuesto sobre sociedades a cobrar del ejercicio	568.398	534.360
Impuesto sobre sociedades a cobrar de ejercicios anteriores	534.849	580.670
	1.103.247	**1.115.030**

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 2017				
Activos por impuesto diferido				
Subvenciones imputadas	5.656	1.582	-	7.238
Provisiones	427	(427)	-	-
	6.083	1.155	-	7.238
Pasivos por impuesto diferido				
Subvenciones recibidas	(74.910)	-	(3.495)	(78.405)
Amortización acelerada	(3.253)	620	-	(2.633)
	(78.163)	620	(3.495)	(81.038)
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)

(*) 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 contabilizaron en el epígrafe de "otros gastos de gestión corriente" de la cuenta de resultados de dicho ejercicio.

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**	**2017**	**2016**
2013	2028	4.376.788	5.376.788
2014	2029	4.068.837	4.068.837
2015	2030	26.190.496	26.190.496
		34.636.121	**35.636.121**

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad tiene deducciones pendientes de aplicar, cuyo detalle es el siguiente:

(Euros)			
Ejercicio de generación	**Ejercicio límite para su compensación**	**2017**	**2016**
Deducciones por inversiones			
2007	2017	-	278.659
2008	2018	687.307	687.307
2009	2019	1.442.255	1.442.255
2010	2020	75.619	75.619
2011	2021	842.888	842.888
2012	2022	764.724	764.724
2013	2023	668	668
2015	2030	2.730	2.730
2016	2031	930	-
		3.817.121	**4.094.850**

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)	2017	2016
Segmentación por categorías de actividades		
Venta edificaciones y parcelas urbanizadas	33.741.002	5.769.187
Venta locales, garajes y trasteros	279.626	184.242
Venta vivienda usada	908.995	829.500
Venta terrenos y solares no transformados	3.488.000	1.530.996
Ingresos por arrendamientos	9.103.036	8.844.554
Ingresos por encomiendas del Gobierno de Navarra y servicios a otras entidades	2.514.391	2.059.619
Otras prestaciones de servicios	1.703.231	1.817.934
	51.738.281	**21.036.032**
Segmentación por mercados geográficos		
Navarra	51.738.281	21.036.032
	51.738.281	**21.036.032**

Durante el ejercicio 2017 se ha producido la venta a Salesianos de la parcela D1 del PSIS de Salesianos en Egüés, por un importe de 6.470 miles de euros. Además, en 2017, ha tenido lugar la primera subasta de los terrenos previamente adquiridos por la Sociedad a Salesianos en Pamplona y que han sido vendidos a los adjudicatarios por un importe total de 25.522 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

Los detalles de los ingresos por arrendamientos operativos recibidos por la Sociedad, durante los ejercicios 2017 y 2016, debido a su condición de arrendadora, desglosadas por promoción/polígono es el siguiente:

	Ingresos por arrendamientos	
(Euros)	2017	2016
ANSOAIN	61.685	59.996
BURLADA	147.357	145.226
BARAÑAIN	112.119	110.559
ERMITAGAÑA II	9.456	6.247
CIZUR	42.253	2.686
VILLAVA	19.940	207
ROCHAPEA-20	82.447	79.891
CHANTREA-20	94.890	92.587
MENDILLORRI-64	322.094	324.854
TUDELA-32	143.994	138.038
BERIAIN-24	105.928	105.892
ROCHAPEA-36	191.596	185.306
ROCHAPEA-18	79.214	78.131
AZUCARERA-22	114.572	108.552
S.JORGE-42	205.412	205.168
BERRIOZAR-46 (5-E)	253.771	250.078
BERRIOZAR-46 (5-C)	256.019	254.094
BARAÑAIN-35	86.236	98.416
SAN JORGE-40	199.555	196.948
ROCHAPEA-20	93.165	94.624
BUZTINTXURI-24	116.297	113.180
ROCHAPEA-25	128.985	125.961
SARRIGUREN-12	68.442	68.379
SARRIGUREN-18	106.114	96.024
MENDILLORRI-80	394.969	389.464
AMIGOS DEL PAIS-32	184.301	175.107
SARRIGUREN-51	315.544	312.044
BOLSA ALQUILER LIBRE	1.418.625	1.352.904
UZTARROZ-4	6.225	4.963
BOLSA ALQUILER PROTEGIDA	1.259.479	1.139.810
EUGUI 4	23.935	19.701
ROCHAPEA-15	78.279	75.940
BUZTINTXURI-27	50.221	113.701
BUZTINTXURI-55	241.402	254.904
ROCHAPEA-55	255.911	251.867
NAVES EN POLÍGONOS	1.029.944	1.272.838
TERRENOS	352.554	148.398
LOCALES GARAJES Y OFICINAS	359.850	343.118
VIVIENDA USADA	90.256	48.751
	9.103.036	**8.844.554**

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.

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

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, igualándose los precios y periodos, de pago de renta al propietario y cobro al inquilino. Estas medidas que intentan reducir dicho déficit, se van haciendo efectivas, conforme finalizan los contratos quinquenales antiguos con propietarios, hasta que finalmente se equipare la renta pagada y cobrada.

Los presupuesto de Navarra para 2017 preveían la compensación a la Sociedad del señalado déficit, habiéndose destinado una partida en concepto de subvención para financiar esta actividad por importe de 350 miles de euros (300 miles de euros en 2016).

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 2017 y 2016, han ascendido a:

(Euros)	2017	2016
Renta pagada (*)	2.860.186	2.743.218
Renta cobrada	(2.635.792)	(2.459.075)
Seguros	33.901	23.322
Reparaciones	100.015	79.151
Total déficit	**358.310**	**386.616**

(*) 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)	2017	2016
Consumo de edificios adquiridos		
Compras (nacionales)	(1.115.169)	(3.140.819)
Variación de existencias	(427.416)	1.586.015
	(1.542.585)	**(1.554.804)**
Consumo de terrenos y solares		
Compras (nacionales)	(42.015.114)	(161.601)
Variación de existencias	(6.148.691)	(466.425)
	(48.163.805)	**(628.026)**

La compra más significativa que ha tenido lugar durante el ejercicio 2017 es la relativa a los terrenos propiedad de Salesianos en Pamplona por un importe de 41.529 miles de euros, incluidos los gastos estimados derivados de la adquisición.

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)	2017	2016
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	(3.011.474)	(2.673.210)
	(3.011.474)	(2.673.210)
Cargas sociales		
Seguridad social	(866.954)	(761.163)
Otros gastos sociales	(49.218)	(36.079)
	(916.172)	(797.242)
	(3.927.646)	**(3.470.452)**

17.4 Servicios exteriores

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	2017	2016
Arrendamientos y cánones	(8.962)	(8.653)
Reparación y conservación	(2.516.427)	(2.394.891)
Servicios profesionales independientes	(30.808)	(43.019)
Transportes	(2.725)	(2.323)
Primas de seguros	(83.723)	(85.095)
Servicios bancarios	(8.392)	(8.743)
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	(73.593)	(69.843)
Suministros	(65.095)	(67.026)
Otros servicios	(524.036)	(542.622)
	(3.313.761)	**(3.222.215)**

17.5 Ingresos financieros

El detalle de ingresos financieros es el siguiente:

(Euros)	2017	2016
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
De terceros	411.075	417.720
	411.075	**417.720**

17.6 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	2017	2016
Por deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 18.1)	(307.248)	(360.527)
Intereses por deudas con terceros	(451.728)	(584.380)
	(758.976)	**(944.907)**

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 2017 y 2016, 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 2017			
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 9.2)	1.197.690	26.670	1.224.360
Otros créditos por subvenciones concedidas (Nota 16)	2.216.972	-	2.216.972
Deudas a largo plazo (Nota 15.2)	(9.144.737)	-	(9.144.737)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 15.2)	-	(7.559.208)	(7.559.208)
Deudas a corto plazo (Nota 15.2)	(3.414.035)	-	(3.414.035)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 15.2)	-	(1.779.876)	(1.779.876)
Ejercicio 2016			
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 9.2)	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)

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 2017				
Prestaciones de servicios	1.528.895	-	948.496	2.477.391
Subvenciones de explotación y de capital traspasadas al resultado	3.306.355	-	-	3.306.355
Servicios exteriores	-	(156.538)	(122.889)	(279.427)
Gastos financieros (Nota 17.6)	(383.767)	-	(307.248)	(691.015)
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)

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.

A estos efectos, se desglosan los ingresos de explotación derivados de las operaciones que la Sociedad ha realizado con la Comunidad Foral en los tres últimos ejercicios:

INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	2015	2016	2017	PROMEDIO
INGRESOS PROCEDENTES DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA C.F. NAVARRA	11,19%	13,95%	8,49%	10,34%
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	1.620.544	2.059.619	2.514.390	2.064.851
SUBVENCIONES DE EXPLOTACIÓN	1.049.005	1.022.477	2.088.582	1.386.688
SUBTOTAL	**2.669.549**	**3.082.096**	**4.602.972**	**3.451.539**
INGRESOS VINCULADOS A DECISIONES DE LA C.F. NAVARRA	79,96%	77,96%	87,68%	83,70%
VENTAS	9.983.755	8.129.683	38.137.998	18.750.479
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	8.762.095	8.743.425	9.004.196	8.836.572
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	329.841	347.239	388.207	355.096
SUBTOTAL	**19.075.691**	**17.220.347**	**47.530.401**	**27.942.147**
OTROS INGRESOS	8,85%	8,09%	3,83%	5,96%
VENTAS	190.749	184.242	279.626	218.206
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	88.612	101.129	98.840	96.194
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	1.483.281	1.470.695	1.315.024	1.423.000
SUBVENCIONES DE EXPLOTACIÓN	278.712	1.757	285.070	188.513
OTROS INGRESOS DE GESTIÓN	69.259	29.231	96.897	65.129
SUBTOTAL	**2.110.613**	**1.787.054**	**2.075.457**	**1.991.042**
TOTAL	**23.855.853**	**22.089.497**	**54.208.830**	**33.384.728**

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

De las cifras anteriores se deduce que el conjunto de los ingresos procedentes de operaciones con la Comunidad Foral de Navarra (10,34%) o vinculadas a sus decisiones (83,70%) suponen en promedio un 94,04% del total de ingresos de explotación en promedio.

18.3 Administradores y alta dirección

Durante los ejercicios 2017 y 2016 no se ha llevado a cabo remuneración alguna a los miembros del Consejo de Administración. Por su parte la remuneración percibida por la alta dirección de la Sociedad ha sido la siguiente:

(Euros)	2017	2016
Alta dirección		
Sueldos, dietas y otras remuneraciones	74.697	71.736
	74.697	**71.736**

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los Administradores.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 los ejercicios 2017 y 2016 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo.

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.

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

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

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

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

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

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

19.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

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

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

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 2017					
Directores	1	-	1	1	-
Técnicos A	20	22	42	37	-
Técnicos B	11	3	14	15	-
Administrativos	1	33	34	34	-
Trabajadores no cualificados	1	-	1	1	-
	34	**58**	**92**	**88**	**-**
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**	**-**

20.2 Honorarios de auditoría

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

(Euros)	2017	2016
Honorarios por la auditoría de las cuentas anuales	20.873	20.200
Otros servicios	1.500	1.500
	22.373	**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:

	2017	2016
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	24	17
Ratio de operaciones pagadas	24	17
Ratio de operaciones pendientes de pago	17	13
(Euros)		
Total pagos realizados	17.310.064	9.732.240
Total pagos pendientes	1.540.544	865.574

20.4 Información sobre medioambiente

Durante los ejercicios 2017 y 2016 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 2017

SITUACIÓN Y EVOLUCIÓN DURANTE EL EJERCICIO 2017

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 esta legislatura.

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 2017, la sociedad pública de suelo y vivienda, además de gestionar el alquiler protegido de más de 1.500 viviendas, ha continuado con las tres herramientas fundamentales, iniciadas en el ejercicio anterior:

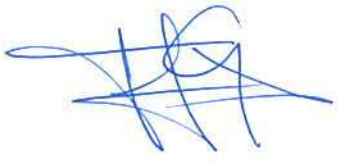
- la reactivación del programa de la Bolsa de Alquiler
- la promoción de políticas de rehabilitación y regeneración urbana
- la promoción de 524 VPO nuevas, destinadas al alquiler, en dos fases durante los próximos dos años.

La Sociedad continúa promocionando viviendas en régimen de compraventa, en los niveles bajos de estos últimos años. Durante 2017, la promoción de compraventa en curso, ha sido la de 120 viviendas en Lezkairu, y se espera entregar en dos fases, en el 2018.

En cuanto a suelo industrial, se ha continuado 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 2017 se han ido desarrollando actuaciones en Caparroso, Irurzun y Comarca 2 Ampliación, 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 dar un salto cualitativo desde la visión analítica del Observatorio Territorial de Navarra a la participación colectiva y la dinamización sostenible del territorio 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 2017 han sido:

Un resultado positivo de 836.744 euros, superior al resultado positivo de 253.608 euros del 2016, motivado principalmente por el incremento de la actividad. En este sentido, el incremento de resultados como consecuencia de la mayor actividad se ha visto prácticamente compensado por la dotación de deterioros de activos inmobiliarios.

La cifra de negocios ha sido de 51.738.281 euros, distribuida de la siguiente manera:

- 74%: Ventas. No se ha entregado ninguna promoción nueva de viviendas en 2017. Corresponden a ventas de viviendas construidas anteriormente o de parcelas industriales pero principalmente, a la venta mediante subasta de parte de las parcelas resultantes del Plan especial de Salesianos, en Pamplona. Cifra muy superior al ejercicio anterior.

- 3%: Facturación a Gobierno de Navarra por encomiendas y alquileres. Cifra superior al ejercicio anterior por nuevas encomiendas, aunque suponga un porcentaje inferior de la cifra de negocios, por el incremento de las ventas.

- 23%: Alquileres industriales, residenciales, canon y otras prestaciones de servicios. Se incrementa ligeramente con respecto al ejercicio anterior, pero no hay modificaciones considerables.

En aprovisionamientos, destacamos la adquisición de parcelas en Pamplona, por un precio estimado final de 37.280.000 euros. Parcelas, que tras las modificaciones urbanísticas necesarias, parte se han vendido en una primera subasta en 2017 y se prevé realizar un segunda subasta, en 2018.

También en el ejercicio 2017, se han entregado prácticamente la totalidad de los derechos urbanísticos correspondientes, a los terrenos que en su día se adquirieron en Guenduláin y Galar, para garantizar las políticas públicas de vivienda protegida a medio y largo plazo. Esta operación, reduce en Balance, tanto la partida de Existencias del Activo, como la de Periodificaciones a corto plazo del Pasivo, en 82.677.716 euros, mientras que no afecta al Resultado del 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

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

	2016 Real	2017 Real	%	Variación 2017 vs 2016	
				Absoluta	%
Ingresos (subvenciones incluidas)	**22.089.497**	**54.208.831**		**32.119.334**	**145%**
Gobierno de Navarra	2.098.188	3.617.477	7%	1.519.289	72%
Terceros	19.991.309	50.591.354	93%	30.600.045	153%
Gastos de Personal excl Indemnizaciones	**-3.391.452**	**-3.916.191**	-7%	**-524.739**	**15%**
Indemnizaciones	**-79.000**	**-11.455**	0%	**67.545**	**-86%**
Plantilla media	**82**	**88**		**6**	**7%**
Ratio Ingresos/Persona	**269.384**	**616.009**		**346.625**	
Aprovisionamientos y Servicios Exteriores	**-13.904.060**	**-60.935.572**	-112%	**-47.031.512**	**338%**
EBITDA	**2.684.206**	**11.645.358**	21%	**8.961.152**	**334%**
Resultado de explotación	**893.815**	**1.207.428**	2%	**313.613**	**35%**
Resultado financiero	**-641.187**	**-367.901**	-1%	**273.286**	**-43%**
Resultado de la actividades interrumpidas	**0**	**0**		**0**	
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**252.628**	**839.527**	2%	**586.899**	**232%**
Fondo Maniobra	**151.465.033**	**167.139.778**	5,8	**15.674.745**	**10%**
Endeudamiento	**42.813.807**	**33.425.451**		**-9.388.356**	**-22%**
Con Entidades de crédito	14.823.137	11.355.231		-3.467.906	-23%
Con "otros Terceros"	0	0		0	100%
Con Gobierno de Navarra	16.507.358	12.558.772		-3.948.586	-24%
Con Sociedades del Grupo	11.483.312	9.511.448		-1.971.864	-17%
Con BEI	0	0		0	100%
Efectivo y otros medios de liquidez	**10.726.042**	**14.006.318**		**3.280.276**	**31%**
Deuda Neta de Efectivo e IFT	**32.087.765**	**19.419.133**		**-12.668.632**	**-39%**
Ratio Apalancamiento (Activo - Pº Neto) / Activo Total	**0,44**	**0,31**		**-0,12**	
Ratio Solvencia a l/p (Activo Total / Exigible Total)	**2,30**	**3,21**		**0,92**	
Ratio capacidad devolución préstamos (Ebitda/Exigible Total)	**0,02**	**0,12**		**0,11**	

El periodo medio de pago a los proveedores de la Sociedad durante el ejercicio ha sido de 24 días.

EVOLUCIÓN PREVISIBLE EN LA CIFRA DE NEGOCIOS:

La previsión de cifra de negocios y subvenciones para el ejercicio 2018, es considerablemente superior al ejercicio 2017, porque se entregan las 120 viviendas de la actual promoción de compra venta, en Lezkairu y se espera formalizar la segunda subasta de parcelas residenciales en Pamplona.

El importe de encomiendas y subvenciones del Gobierno de Navarra, también se estima que sea superior, destacando entre otras las referidas al Plan de Lucha contra el Cambio Climático.

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, 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 25.934.142 euros y a corto plazo de 7.491.309 euros.

Se ha formalizado una nueva operación de financiación, por importe de 39.750.000€, con el Banco Europeo de Inversiones. En 2017 no se ha dispuesto cantidad alguna, pero se espera disponer en los dos próximos ejercicios, conforme a la ejecución de la promoción de las 524 viviendas de alquiler.

Los anticipos de clientes a corto plazo por la compra de vivienda en construcción y por la adquisición de parcelas industriales ascienden a 6.308.149 euros y las fianzas y depósitos recibidos como garantías de cumplimiento de contratos asciende a 2.247.474 euros.

INVESTIGACION Y DESARROLLO/ MATERIA MEDIOAMBIENTAL

La Sociedad no ha efectuado durante 2017 actividades de Investigación y Desarrollo, ni relacionadas con materia medioambiental.

ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 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.

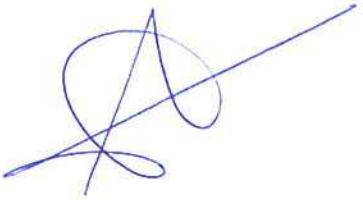
En cumplimiento del artículo 253 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, estampan su firma en este folio los Sres. Administradores por su conformidad con las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio económico de 2017, formuladas por el Consejo de Administración en sesión de fecha 26 de marzo de 2018, que se adjuntan en 67 hojas de la Sociedad y que han sido rubricadas por el Secretario de dicho órgano social.



D. Miguel Laparra Navarro
(Presidente)



Dª. Isabel Elizalde Arretxea



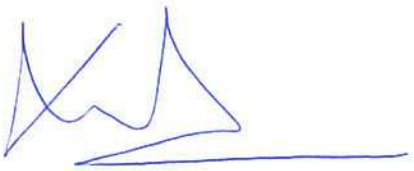
D. Manuel Ayerdi Olaizola



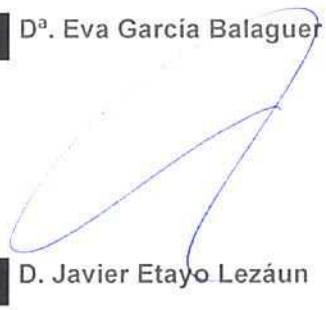
Dª. Pilar Irigoien Ostiza



Dª. Eva García Balaguer



D. Xabier Lasa Gorraiz



D. Javier Etayo Lezáun



Dª. Izaskun Goñi Razquín