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 2018

Building a better working world

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

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

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 2018, 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 2018, 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.

Deterioro de valor de activos inmobiliarios

Descripción	Al cierre del ejercicio 2018, la Sociedad tiene registrados diversos activos en los epígrafes de "Inversiones inmobiliarias" y "Existencias" por un importe de 95.925 miles de euros y 138.441 miles de euros respectivamente asociados 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.
Nuestra respuesta	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.

Provisión relacionada con obligaciones asumidas en diversas promociones

Descripción	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 2018 una provisión por importe de 27.543 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.
Nuestra respuesta	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 2018, 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 2018 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.

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.

2019 Núm. 16/19/00206
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

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

Carlos Gil Marqués
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 18962)

25 de marzo de 2019

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

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

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

Formuladas el 20 de marzo de 2019

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

ÍNDICE

- Balance al 31 de diciembre de 2018
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Balance al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2018	2017
ACTIVO NO CORRIENTE		**102.720.953**	**103.493.544**
Inmovilizado intangible	5	**366.142**	**364.381**
Patentes, licencias, marcas y similares		3.717	3.801
Derechos de traspaso		327.223	342.287
Aplicaciones informáticas		35.202	18.293
Inmovilizado material	6	**4.528.928**	**7.935.659**
Terrenos y construcciones		4.209.093	4.086.762
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		319.835	140.464
Inmovilizado en curso y anticipos		-	3.708.433
Inversiones inmobiliarias	7	**95.925.332**	**89.660.367**
Terrenos		30.635.697	32.293.887
Construcciones		65.289.635	57.366.480
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8	**42.548**	**-**
Instrumentos de patrimonio		42.548	-
Inversiones financieras a largo plazo	9	**1.850.432**	**5.525.899**
Créditos a terceros		1.547.700	5.264.071
Otros activos financieros		302.732	261.828
Activos por impuesto diferido	16	**7.571**	**7.238**
ACTIVO CORRIENTE		**198.223.681**	**202.304.511**
Existencias	10	**138.441.036**	**162.094.100**
Inmuebles adquiridos		17.946.354	17.773.550
Terrenos y solares sin transformar		45.882.248	46.531.437
Obras en curso		13.051.523	23.032.913
Edificios, polígonos y otros inmuebles transformados		61.531.373	74.711.250
Anticipos		29.538	44.950
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**27.862.638**	**26.064.277**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	24.084.349	22.142.995
Clientes, empresas del grupo y asociadas	9	714.185	26.670
Deudores varios	9	178.355	332.029
Personal	9	325	225
Activos por impuesto corriente	16	545.203	1.103.247
Otros créditos con las Administraciones Públicas	16	2.340.221	2.459.111
Inversiones financieras a corto plazo	9	**119.933**	**139.816**
Créditos a corto plazo		3.781	3.781
Otros activos financieros		116.152	136.035
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	**31.800.074**	**14.006.318**
Tesorería		30.450.074	12.656.318
Otros activos líquidos equivalentes		1.350.000	1.350.000
TOTAL ACTIVO		**300.944.634**	**305.798.055**

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 2018
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2018	2017
PATRIMONIO NETO		**224.048.298**	**210.636.760**
FONDOS PROPIOS		**195.696.703**	**182.703.377**
Capital	12.1	**45.140.000**	**45.140.000**
Capital escriturado		45.140.000	45.140.000
Reservas	12.2	**131.568.155**	**130.731.411**
Legal y estatutarias		7.718.464	7.634.790
Otras reservas		123.849.691	123.096.621
Otras aportaciones de socios	12.3	**10.495.222**	**5.995.222**
Resultado del ejercicio	3	**8.493.326**	**836.744**
SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	13	**28.351.595**	**27.933.383**
PASIVO NO CORRIENTE		**34.744.370**	**59.996.562**
Provisiones a largo plazo	14	**12.601.007**	**23.373.707**
Otras provisiones		12.601.007	23.373.707
Deudas a largo plazo	15	**16.464.493**	**28.982.609**
Deudas con entidades de crédito		7.365.540	9.230.197
Otros pasivos financieros		9.098.953	19.752.412
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	15	**5.597.156**	**7.559.208**
Pasivos por impuesto diferido	16	**81.714**	**81.038**
PASIVO CORRIENTE		**42.151.966**	**35.164.733**
Provisiones a corto plazo	14	**15.785.718**	**4.769.822**
Otras provisiones		15.785.718	4.769.822
Deudas a corto plazo	15	**6.256.922**	**6.170.105**
Deuda con entidades de crédito		2.128.956	2.125.034
Otros pasivos financieros		4.127.966	4.045.071
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	15	**2.122.215**	**1.779.877**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**15.863.621**	**19.476.107**
Proveedores	15	12.134.114	11.595.582
Acreedores varios	15	131.456	142.103
Personal	15	8.905	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	16	479.206	1.430.273
Anticipos de clientes	15	3.109.940	6.308.149
Periodificaciones a corto plazo	10.2	**2.123.490**	**2.968.822**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**300.944.634**	**305.798.055**

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 712, 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 2018
(Expresada en euros)

	Notas	2018	2017
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	17.1	**57.855.167**	**51.738.281**
Ventas		43.966.431	38.417.623
Ingresos por arrendamientos		9.412.522	9.103.036
Prestaciones de servicios		4.476.214	4.217.622
Variación de existencias de producto en curso y terminado		**(23.161.267)**	**22.119.232**
Trabajos efectuados por la empresa para su inmovilizado		**8.242.581**	**1.198.012**
Aprovisionamientos		**(22.854.177)**	**(69.456.498)**
Consumo de inmuebles adquiridos	17.2	(3.429.239)	(1.542.585)
Consumo de terrenos y solares sin transformar	17.2	(3.755.288)	(48.163.805)
Trabajos realizados por otras empresas		(16.833.405)	(14.491.528)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	10.5	1.163.755	(5.258.579)
Otros ingresos de explotación		**1.235.541**	**2.470.550**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		48.910	96.897
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		1.186.631	2.373.653
Gastos de personal	17.3	**(4.680.777)**	**(3.927.646)**
Sueldos, salarios y asimilados		(3.596.027)	(3.011.474)
Cargas sociales		(1.084.750)	(916.172)
Otros gastos de explotación		**(4.645.053)**	**(1.021.970)**
Servicios exteriores	17.4	(3.628.511)	(3.313.761)
Tributos		(125.900)	(97.894)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(734.200)	2.402.527
Otros gastos de gestión corriente		(156.442)	(12.842)
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	**(4.252.303)**	**(4.282.354)**
Imputación de subvenciones de capital	13	**835.158**	**1.217.773**
Exceso de provisiones		**240.789**	**525.609**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		**(45.196)**	**626.439**
Deterioros y pérdidas	7	(78.478)	98.253
Resultados por enajenaciones y otras		33.282	528.186
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**8.770.463**	**1.207.428**
Ingresos financieros	17.5	**309.738**	**411.075**
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
De terceros		309.738	411.075
Gastos financieros	17.6	**(622.104)**	**(758.976)**
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(252.436)	(307.248)
Por deudas con terceros		(369.668)	(451.728)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	8	**42.548**	**(20.000)**
Deterioros y pérdidas		42.548	(20.000)
RESULTADO FINANCIERO		**(269.818)**	**(367.901)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**8.500.645**	**839.527**
Impuesto sobre beneficios	16	**(7.319)**	**(2.783)**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**8.493.326**	**836.744**
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	**8.493.326**	**836.744**



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 2018
(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

	Notas	2018	2017
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	8.493.326	836.744
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	1.254.518	2.346.505
Efecto impositivo	13	(3.513)	(7.039)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		1.251.005	2.339.466
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	(835.158)	(1.217.773)
Efecto impositivo	13	2.365	3.544
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(832.793)	(1.214.229)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		8.911.538	1.961.981

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 2018
(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

	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 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**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	8.493.326	418.212	8.911.538
Aportaciones socios (Nota 12.3)	-	-	-	4.500.000	-	-	4.500.000
Otras variaciones del patrimonio neto	-	83.674	753.070	-	(836.744)	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2018	**45.140.000**	**7.718.464**	**123.849.691**	**10.495.222**	**8.493.326**	**28.351.595**	**224.048.298**

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

	Notas	2018	2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**8.500.645**	**839.527**
Ajustes del resultado		**2.217.466**	**21.692.785**
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	4.252.303	4.282.354
Correcciones valorativas por deterioro		(975.570)	5.519.007
Variación de provisiones		243.196	14.571.374
Imputación de subvenciones	13	(835.158)	(1.217.773)
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		(33.283)	(528.186)
Ingresos financieros	17.5	(309.738)	(411.075)
Gastos financieros	17.6	622.104	758.976
Otros ingresos y gastos		(746.388)	(1.281.892)
Cambios en el capital corriente		**14.182.938**	**(17.680.499)**
Existencias		24.522.302	(18.555.589)
Deudores y otras cuentas a cobrar		2.045.714	(18.014.402)
Otros activos corrientes		15.412	(7.822)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(12.400.490)	18.897.314
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**209.478**	**(766.408)**
Pagos de intereses		(650.180)	(1.108.353)
Cobros de intereses		309.738	411.075
Cobros (pagos) por Impuesto sobre beneficios		549.920	(69.130)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**25.110.527**	**4.085.405**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		**(9.045.200)**	**(1.319.262)**
Empresas del grupo		-	(20.000)
Inmovilizado intangible		(29.375)	(5.935)
Inmovilizado material		(577.012)	(1.152.009)
Inversiones inmobiliarias		(8.397.909)	(136.732)
Otros activos financieros		(40.904)	(4.586)
Cobros por desinversiones		**1.866.685**	**1.986.615**
Inmovilizado material		-	3.058
Inversiones inmobiliarias		1.846.801	1.983.557
Otros activos financieros		19.884	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**(7.178.515)**	**667.353**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**5.754.518**	**7.346.505**
Emisión de instrumentos de patrimonio		4.500.000	5.000.000
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		1.254.518	2.346.505
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**(5.892.774)**	**(8.818.987)**
Devolución y amortización de			
Deudas con entidades de crédito		(1.860.734)	(3.467.906)
Deudas con empresas del grupo y asociadas		(1.962.052)	(1.939.346)
Otras deudas		(2.069.988)	(3.411.735)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**(138.256)**	**(1.472.482)**
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**17.793.756**	**3.280.276**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		**14.006.318**	**10.726.042**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		**31.800.074**	**14.006.318**

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 2018

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La Sociedad se constituyó el día 26 de febrero de 1988 con el nombre de VIVIENDAS DE NAVARRA, S.A. (VINSA), por escritura pública otorgada ante el Notario de Pamplona D. Francisco Javier Octavio de Toledo Eugui, nº de protocolo 356, por un periodo 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 Logistica, 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.

- 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 2018, 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 2018. 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 2018, correcciones valorativas por deterioro de los activos inmobiliarios que figuran en los epígrafes de inversiones inmobiliarias y existencias por importes de 3.174 y 47.961 miles de euros, respectivamente (3.423 y 49.118 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre 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

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2018, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por el Accionista Único, es la siguiente:

(Euros)	2018
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (beneficio)	8.493.326
	8.493.326
Reparto	
Reserva legal	849.333
Reservas voluntarias	7.643.993
	8.493.326

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 categoria 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/31212481

4.10 Efectivo y otros activos liquidos 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 tesoreria 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.

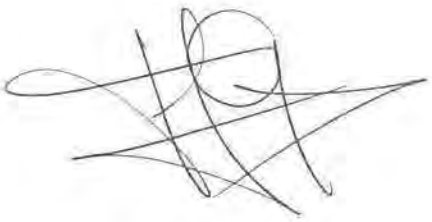
Las subvenciones recibidas para financiar gastos específicos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se devenguen los gastos que están financiando.

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 2018			
Coste			
Propiedad industrial	4.161	-	4.161
Derechos de traspaso	500.338	-	500.338
Aplicaciones informáticas	438.562	29.375	467.937
	943.061	29.375	972.436
Amortización acumulada			
Propiedad industrial	(361)	(83)	(444)
Derechos de traspaso	(158.051)	(15.064)	(173.115)
Aplicaciones informáticas	(420.269)	(12.466)	(432.735)
	(578.681)	(27.613)	(606.294)
Valor neto contable	**364.380**		**366.142**
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)	(361)
Derechos de traspaso	(142.988)	(15.063)	(158.051)
Aplicaciones informáticas	(410.782)	(9.487)	(420.269)
	(554.048)	(24.632)	(578.681)
Valor neto contable	**383.078**		**364.380**

El importe de los elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2018 asciende a 414.407 euros (395.393 euros, a 31 de diciembre de 2017).

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

(Euros)	2018	2017
Derechos de traspaso		
Coste	500.338	500.338
Amortización acumulada	(173.439)	(158.051)
	326.899	**342.287**

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	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2018					
Coste					
Terrenos y construcciones	5.548.888	342.252	-	(374.330)	5.516.810
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	1.627.273	234.760	-	-	1.862.033
Inmovilizado en curso y anticipos	3.708.433	-	-	(3.708.433)	-
	10.884.594	577.012	-	(4.082.763)	7.378.843
Amortización acumulada					
Terrenos y construcciones	(1.454.749)	(129.856)	-	284.265	(1.300.340)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(1.486.809)	(55.389)	-	-	(1.542.198)
	(2.941.558)	(185.245)	-	284.265	(2.842.538)
Correcciones valorativas por deterioro					
Construcciones	(7.377)	-	-	-	(7.377)
	(7.377)	-	-	-	(7.377)
Valor neto contable	**7.935.659**				**4.528.928**
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**

6.1 Descripción de los principales movimientos

Durante el ejercicio 2018 el movimiento más significativo ha sido el traspaso a inversiones inmobiliarias de los terrenos y construcciones sobre los que se ha estado trabajando y que se van a destinar al alquiler.

Durante el ejercicio 2017 las altas más significativas se dieron en las construcciones en curso en las que la Sociedad estaba inmersa.

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

6.2 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 2018 (mismo importe que en 2017).

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)	2018	2017
Hasta un año	9	9
	9	**9**

6.3 Otra información

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 el importe de los elementos de inmovilizado material totalmente amortizados es el siguiente:

(Miles de euros)	2018	2017
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado	1.426	1.423
	1.426	**1.423**

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

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existían compromisos firmes de compra de inmovilizado material.

El importe de las inmovilizaciones materiales no afectas directamente a la explotación asciende a 32 miles de euros a 31 de diciembre de 2018 (35 miles de euros en 2017) 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 2018					
Coste					
Terrenos	32.293.887	31.066	(1.730.656)	41.400	30.635.697
Construcciones	108.513.335	8.366.843	(486.008)	4.041.363	120.435.533
	140.807.222	8.397.909	(2.216.664)	4.082.763	151.071.230
Amortización acumulada					
Construcciones	(47.723.398)	(4.039.445)	75.456	(284.265)	(51.971.652)
	(47.723.398)	(4.039.445)	75.456	(284.265)	(51.971.652)
Correcciones valorativas por deterioro					
Construcciones	(3.423.457)	(81.090)	330.301	-	(3.174.246)
	(3.423.457)	(81.090)	330.301	-	(3.174.246)
Valor neto contable	**89.660.367**				**95.925.332**
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**

7.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas más significativas registradas en el ejercicio 2018 se corresponden con las obras llevadas a cabo en el edificio que la Sociedad tiene alquilado a la sociedad del grupo, Trabajos Catastrales, S.A., un aparcamiento en el polígono de Landaben y en Entremutilvas 42. Por otra parte, y tal y como se describe en la Nota 6, durante el ejercicio 2018 se ha traspasado del inmovilizado material en curso a inversiones inmobiliarias un importe significativo correspondiente a las obras realizadas sobre construcciones cuyo destino es el alquiler.

Por su parte, en 2018 destaca la baja de una parcela en Arazuri-Orcoyen que ha sido vendida a un precio que no difiere significativamente del valor de coste al que se encontraba registrada en los libros 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

En 2017 no se produjeron altas significativas y las bajas registradas en dicho ejercicio se correspondieron fundamentalmente con la venta de viviendas en alquiler con opción de compra que poseía 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.

7.2 Arrendamientos operativos

Un parte relevante de 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 2018 por dichos arrendamientos ascendió a 3.340 miles de euros (2.860 miles de euros en 2017) (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 9.413 miles de euros en el ejercicio 2018 (9.103 miles de euros en 2017). 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)	2018	2017
Hasta un año	2.467.130	1.871.891
Entre uno y cinco años	8.255.152	6.839.605
Más de cinco años	6.512.837	6.967.532
	17.235.119	**15.679.028**

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 2018 de 21.575 miles de euros (23.307 miles de euros en 2017). El detalle es el siguiente:

(Euros)	Solares	Edificios	Amortización Acumulada	Valor Neto Contable
Ejercicio 2018				
San Jorge 42	495.535	2.072.826	(1.575.348)	993.013
Azucarera 22	213.325	978.532	(743.684)	448.173
Berriozar 46 E	473.792	2.493.639	(1.795.421)	1.172.010
Berriozar 46 C	473.792	2.760.086	(1.840.058)	1.393.820
San Jorge 40	447.654	2.982.702	(1.819.448)	1.610.908
Rochapea 20 (2)	195.322	1.552.185	(853.702)	893.805
Rochapea 25	214.679	1.562.924	(812.721)	964.882
Buztintxuri 24	231.584	1.909.936	(993.167)	1.148.353
Sarriguren 18	362.996	1.684.138	(864.524)	1.182.610
Sarriguren 12	202.786	1.060.343	(533.706)	729.423
Mendillorri 80	1.025.217	7.469.457	(3.585.339)	4.909.335
Amigos del País 32	288.782	2.750.702	(1.210.308)	1.829.176
Sarriguren 51	1.059.515	5.093.459	(1.853.467)	4.299.507
	5.684.979	**34.370.929**	**(18.480.893)**	**21.575.015**
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**

El importe pendiente de imputar a resultados de las subvenciones recibidas relacionadas con inversiones inmobiliarias asciende a 25.612 miles de euros a cierre del ejercicio 2018 (25.690 miles de euros en 2017).

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

(Miles de euros)	2018	2017
Promoción viviendas Rochapea 15	1.311	1.311
Promoción viviendas Rochapea 55	4.295	4.533
Aparcamiento A-O	432	465
Pista de pruebas A-O	1.189	1.278
	7.227	**7.587**

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)/ Reversión	Saldo final
Ejercicio 2018				
Instrumentos de patrimonio	-	-	42.548	42.548
	-	**-**	**42.548**	**42.548**
Ejercicio 2017				
Instrumentos de patrimonio	-	20.000	(20.000)	-
	-	**20.000**	**(20.000)**	**-**

8.1 Descripción de las inversiones

La Sociedad era propietaria, a 31 de diciembre de 2018 y 2017, del 100% de las acciones de la sociedad "Natural Climate Systems, S.A." constituida en Pamplona el 23 de mayo de 2001.

Dicha sociedad tenía 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 el coste de la participación de la Sociedad en Natural Climate Systems, S.A. se encontraba íntegramente deteriorado ya que se encontraba en causa de disolución.

Con fecha 28 de diciembre de 2018, tras la oportuna y preceptiva autorización del Parlamento de Navarra y una vez informado el Consejo de Administración de esta participada, la Sociedad acordó disolver la compañía de conformidad con lo previsto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital por causa de cese de la actividad social. La liquidación y disolución se ha escriturado con fecha 1 de febrero de 2019 y se ha inscrito en el Registro Mercantil con fecha 14 de febrero de 2019.

La Sociedad ha dejado valorada, a 31 de diciembre de 2018, su participación en Natural Climate Systems, S.A. en el importe que ha recuperado una vez se ha producido la liquidación y disolución de esta participada, esto es 42.548 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

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)	2018	2017
Activos financieros a largo plazo		
Préstamos y partidas a cobrar	1.850.432	5.525.899
	1.850.432	5.525.899
Activos financieros a corto plazo		
Préstamos y partidas a cobrar	25.097.147	22.641.735
	25.097.147	22.641.735
	26.947.579	**28.167.634**

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

	Créditos, derivados y otros	
(Euros)	2018	2017
Activos financieros no corrientes		
Inversiones financieras a largo plazo		
Créditos a terceros	1.547.700	5.264.071
Otros activos financieros	302.732	261.828
	1.850.432	5.525.899
Activos financieros corrientes		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	24.977.214	22.501.919
Inversiones financieras a corto plazo	119.933	139.816
	25.097.147	22.641.735
	26.947.579	**28.167.634**

9.1 Activos financieros no corrientes

Créditos a terceros

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 en este epígrafe se encuentran registradas las cuentas a cobrar a largo plazo a determinados clientes a los que se les ha vendido parcelas o construcciones con pago aplazado.

Otros activos financieros

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

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

9.2 Activos financieros corrientes

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

(Euros)	2018	2017
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	24.084.349	22.142.995
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 18.1)	714.185	26.670
Deudores varios	178.355	332.029
Personal	325	225
	24.977.214	**22.501.919**

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)	2018	2017
Saldo inicial	2.129.291	1.611.969
Dotaciones netas	430.347	517.322
Saldo final	**2.559.638**	**2.129.291**

Inversiones financieras a corto plazo

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, dentro de este epigrafe 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.

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

10. EXISTENCIAS

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

(Euros)	2018	2017
Viviendas usadas	10.307.836	11.873.278
Correcciones valorativas	(4.127.098)	(4.694.562)
Parcelas readquiridas de polígonos	17.680.528	16.778.495
Correcciones valorativas	(8.318.600)	(8.542.005)
Locales comerciales y edificios	3.224.117	3.187.656
Correcciones valorativas	(820.429)	(829.312)
Total edificios adquiridos	**17.946.354**	**17.773.550**
Terrenos y solares sin transformar	71.980.926	72.994.118
Correcciones valorativas	(26.098.678)	(26.462.681)
Total terrenos y solares	**45.882.248**	**46.531.437**
Gastos de anteproyectos	654.082	489.409
Obras en curso de vivienda protegida	4.035.992	14.967.090
Obras en curso de polígonos	13.874.105	13.253.674
Correcciones valorativas polígonos	(6.177.715)	(6.071.198)
Obras en curso solares	1.151.643	880.552
Correcciones valorativas solares	(486.584)	(486.614)
Obras en curso	**13.051.523**	**23.032.913**
Promociones viviendas terminadas	11.905.655	11.980.654
Correcciones valorativas	(826.826)	(959.518)
Polígonos terminados	40.781.571	42.848.387
Correcciones valorativas	(662.598)	(668.139)
Solares transformados terminados	10.776.400	21.913.895
Correcciones valorativas	(442.829)	(404.029)
Total productos terminados	**61.531.373**	**74.711.250**
Anticipos a proveedores	**29.538**	**44.950**
	138.441.036	**162.094.100**

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

10.1 Edificios adquiridos

Viviendas usadas:

Se corresponde con las viviendas usadas adquiridas por la Sociedad.

El deterioro registrado en las viviendas usadas, a 31 de diciembre de 2018, asciende a 4.127 miles de euros (4.695 miles de euros en 2017).

Parcelas de polígonos readquiridas:

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

(Euros)	2018	2017
Parcelas polígono Aoiz	1.148.452	1.441.464
Parcela polígono Alsasua	141.915	141.915
Parcelas polígono Comarca-2	-	900.540
Parcelas polígono Cordovilla-Garitón (antigua Superser)	7.650.691	7.650.476
Parcelas polígono Cascante	-	555.833
Parcelas polígono Sangüesa	1.014.354	1.009.522
Parcela polígono de la ampliación de la Ciudad del Transporte	1.483.377	1.483.377
Parcela Lekaroz	257.278	301.388
Parcela Inasa- Irurzun	5.984.461	3.293.980
	17.680.528	**16.778.495**

En el ejercicio 2018, la Sociedad ha terminado de vender las últimas parcelas que le quedaban en el Polígono Comarca-2. A su vez, ha tenido ventas de parcelas en el polígono de Aoiz. Por su parte, no se ha comprado ninguna parcela en 2018 y el incremento se ha debido a las activaciones de gastos, siendo la más significativa la de la parcela de Irurzun (Inasa), con un valor total de 2.690 miles de euros.

En el ejercicio 2017, la Sociedad no vendió ni compró ninguna parcela. El incremento se debió a la activación de los gastos, siendo la mayor activación también la correspondiente a la parcela de Irurzun (Inasa), por un valor de 693 miles de euros.

Con el fin de ajustar el valor de las parcelas al valor de mercado, el deterioro registrado a 31 de diciembre de 2018 asciende a 8.319 miles de euros (8.542 miles de euros en 2017). Durante 2017, la Sociedad procedió 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, provisión que mantiene a 31 de diciembre de 2018, 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)	2018	2017
Local C/Valle Aranguren	141.408	140.571
Local Avda. San Jorge	1.142.959	1.126.978
Local C/Virgen del Perdón	62.569	62.186
Local C/Garcia el Restaurador	249.415	249.415
Palacio Mendillorri	417.843	416.248
Edificio C/Compañia	342.293	342.293
Vivienda Plaza de los Tilos	288.886	276.667
Local Avda. Villava	578.744	573.298
	3.224.117	**3.187.656**

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 2018 asciende a 820 miles de euros (829 miles de euros a 31 de diciembre 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

10.2 Terrenos y solares

El detalle de los terrenos y solares es el siguiente:

(Euros)	2018	2017
TAFALLA PARC B2 UAO-5	71.819	71.186
TAFALLA PARC 85 POL 27 UC-71	82.774	81.720
HORNO DEL COSCOLIN	534.536	533.918
NOAIN VARIOS	440.807	439.569
CORELLA VARIOS	889.207	889.207
BADOSTAIN	189.200	105.994
CHAPINERIAS	75.180	49.013
HUERTO DEL REY	201.903	201.539
SAN ANTON, 16	49.779	49.489
LA VIDA, 1	81.533	81.044
SARRIGUREN PARCELA CS1	24.680	24.680
RIPAGAINA PARCELA BF1 BF2	89.295	89.295
ARROSADIA LEZKAIRU A13 B	3.835.184	3.720.827
ARROSADIA LEZKAIRU L40	-	2.668.988
ARDOI PARCELAS I6, I10, J7	5.843	5.843
ENTREMULTIVAS PARC 6 Y 27	3.038	3.038
RIPAGAINA A 2.1	3.005.152	3.003.609
TAFALLA AR 2	448.082	448.082
TAFALLA UB 17 C1	380.109	380.109
TAFALLA UB 17 I1 (54,3011%)	1.392.744	1.389.817
ESTELLA PARCELA 3.2	692.240	687.947
ENTREMUTILVAS P8	1.554.033	1.546.514
ENTREMUTILVAS PARCELA P.18	327.205	326.353
ENTREMUTILVAS 24,52% PARCELA P.31	430.121	429.001
LEZKAIRU PARCELA L.45-5	-	646.244
LEZKAIRU 66,64% PARCELA L.45-7	493.016	492.557
LEZKAIRU 36,63% PARCELA L.46-6	1.463.925	1.461.086
LEZKAIRU 56,57% PARCELA L.10-4	191.452	191.452
PSIS CORDOVILLA AR1 51,0767% PARCELA P31.2	120.782	120.782
PSIS CORDOVILLA AR1 17,5163% PARCELA PT7	62.684	62.684
URB. UE-1 AOIZ PARCELA P.1	16.921	16.921
URB. UE-1 AOIZ 82,70% PARCELA P.8	16.921	16.921
URB. UE-1 AOIZ 82,70% PARCELA P.9	38.500	38.418
URB. OLLOKI-VALLE ESTERIBAR 22,6876% PARCELA 1/377	656.082	656.082
URB. ARETA 2 PARCELA P.5	342.266	341.956
URB. CHANTREA SUR ARS-1 39,26% PARCELA 1-B	6.367	6.366
URB. CHANTREA SUR ARS-1 19,26% PARCELA 1-F	190.437	189.673
MILAGRO-6 (SR-5 P-10)	348.991	347.622
MILAGRO-12 (SR-5 P-11)	348.991	347.622
MILAGRO-12 (SR-5 P-12)	348.991	347.622
MILAGRO-12 (SR-5 P-13)	285.425	284.333
MILAGRO-10 (SR-5 P-14)	474.219	472.724
MILAGRO-15 (SR-5 P-15)	442.185	440.891
MILAGRO-15 (SR-5 P-16)	128.494	127.640
MILAGRO-9 (SR-5 P-1)	128.494	127.640
MILAGRO-9 (SR-5 P-2)	353.200	350.889
MILAGRO-24 (SR-5 P-3)	491.710	490.189
PARCELA TAJONAR (ADQUISICION A MIYABI)	157.112	-
PARCELAS ECHAURI (ADQUIRIDAS A MIYABI)	292.114	-
TERRENO POLIGONO CASCANTE	317.636	-
T.S. POLIG. URDIAIN	578.042	578.042
T.S. PARQUE UPNA-GARITON	7.595.198	7.595.198
T.S. POLIG. ROCAFORTE AMPL	6.503	6.503
T.S. POLIG. ARAKIL	1.622.424	-
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	544.922	897.471
TERRENO ANDOSILLA	30.514	29.867
MATERIAS PRIMAS SOLAR ALLO	174.000	174.000
MATERIAS PRIMAS SOLAR VILLAVETA	3.980.070	3.980.070
MATERIAS PRIMAS SOLAR GALAR	256.715	256.715
TERRENOS AMPLIACION CTP	18.288.047	18.288.047
TOTAL TERRENOS Y SOLARES	**71.980.926**	**72.994.118**

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 2018, un deterioro por importe de 26.099 miles de euros (26.463 miles de euros en 2017).

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 dio 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 2016, 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 procedió a dar de baja 82.677 miles de euros quedando únicamente 257 miles de euros correspondientes a la parcelas de Galar pendientes de adjudicar. Durante el ejercicio 2018, no ha habido ninguna modificación.

(Euros)	2018	2017
Solar Galar	256.715	256.715
Ingresos anticipados	**256.715**	**256.715**

10.3 Obras en curso

Vivienda protegida en curso:

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

(Euros)	2018	2017
Zubiri 32-RG	825.581	824.120
Zubiri 32 VPT	1.073.448	1.071.371
Corella 20	323.118	321.815
Corella 6	1.192.615	1.177.388
Lezkairu 120	-	11.056.871
Arrosadia 156	616.116	514.975
Corella 1	614	550
Horno Coscolin Fase I	4.500	-
	4.035.992	**14.967.090**

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 el 2018 el movimiento más relevante ha sido la venta de la promoción de Lezkairu 120.

Durante 2017 se dieron de baja la totalidad de las obras realizadas sobre la parcela D1 del PSIS de Salesianos en Egües que fue vendida a Salesianos. Las altas más importantes del ejercicio 2017 se correspondieron con la promoción de viviendas de Lezkairu 120 que se han vendido durante le presente ejercicio.

Polígonos en curso:

El detalle de los polígonos en curso es el siguiente:

(Euros)	2018	2017
Rocaforte Ampliación	356.907	356.907
Caparroso 3	40.222	40.222
Tafalla	111.541	111.541
Valdizarbe	1.825.333	1.833.511
Elorz	2.534.322	2.528.011
Anué	274.180	274.180
Tudela S2	512.715	512.715
Lumbier	1.392.348	1.378.448
Lodosa	-	7.827
Ablitas	94.889	94.889
Dicastillo	36.740	36.740
Comarca 2	52.410	37.292
Ciudad de la Innovación	100.942	100.942
Tudela Sur	33.870	33.870
Ezquiroz	17.620	17.620
UPNA- Gariton	317.988	237.967
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	16.893	507.018
Urdiain	1.023.397	1.023.397
Tudela S.1	3.084.540	3.084.540
Andosilla	65.394	61.212
Alsasua	233.168	16.177
Pasarela parcela polivalente	9.400	9.400
Explanación polivalente 7 A-O	37.986	37.986
Parcela 7.3 unifamiliares Ecociudad Sarriguren	15.807	7.470
4º Fase Ciudad Transporte de Pamplona	192.134	185.293
Polígono Arakil	653.549	-
Tudela S1	11.925	-
Reurbanización nave Aoiz	109.386	-
	13.874.105	**13.253.674**

Con el fin de ajustar el valor de los polígonos en curso al valor de mercado, el deterioro registrado a 31 de diciembre de 2018 asciende a 6.178 miles de euros (6.071 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

Solares en curso:

El detalle de los solares en curso es el siguiente:

(Euros)	2018	2017
Solar Los Arcos	568.917	568.917
Solar Guendulain	582.726	311.635
	1.151.643	**880.552**

Durante 2017, la Sociedad dio 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. Los importes dados de alta en 2018 y 2017 en el solar de Guendulain corresponden a gastos incurridos en el desarrollo del mismo.

Con el fin de ajustar el valor de los solares en curso al de mercado, en 2018 hay registrado un deterioro por importe 487 miles de euros (al igual que en 2017).

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)	2018	2017
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
Ezcaba 11	145.992	291.984
Alsasua 16	319.774	426.366
Aoiz 36	2.158.393	2.158.393
Buztintxuri 47 RG	103.814	103.814
Buztintxuri 24 VPT	322.689	322.689
Lezkairu 120	377.638	-
Locales y garajes	7.408.454	7.229.582
	11.905.655	**11.980.654**

En cuanto a las existencias de locales y garajes, la Sociedad tiene registradas correcciones valorativas a 31 de diciembre de 2018 por un importe de 827 miles de euros (960 miles de euros en 2017) 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)	2018	2017
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	159.555	187.160
Arguedas	174.509	174.509
Arazuri- Orcoyen	1.900.933	1.900.933
Cadreita	123.956	154.610
Comarca 2	933.218	2.830.984
Sarriguren Fase 2	1.566.757	1.566.757
Sarriguren Fase 1	4.874.529	4.874.529
Meseta "Salinas"	911.145	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
Caparroso Municipal	702.203	-
	40.781.571	**42.848.387**

El importe de las correcciones valorativas del ejercicio 2018 de las existencias de ciertas parcelas de polígonos terminados asciende a 663 miles de euros (668 miles de euros en 2017). Durante el 2018, los principales movimientos se correponden con el traspaso de polígonos en curso a terminado del polígono de Caparroso Municipal y la venta de algunas de estas parcelas y la venta de una parcela del polígono Comarca-2.

Solares terminados:

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

(Euros)	2018	2017
Salesianos parcelas C/Aralar	10.071.076	21.208.571
Solar Zubiri	705.324	705.324
	10.776.400	**21.913.895**

Durante el ejercicio 2017, se llevó a cabo la con la compra por parte de la Sociedad a Salesianos de las parcelas situadas en la calle Aralar de Pamplona, asi como la venta de algunas de las parcelas. quedando a cierre del ejercicio pasado cuatro parcelas pendientes de venta. Durante el 2018, se han vendido dos parcelas más, estando prevista la venta de las dos últimas para el 2019.

Con el fin de ajustar el valor del solar Zubiri al de mercado, se encuentra registrado en el ejercicio 2018 un deterioro por importe de 443 miles de euros (404 miles de euros en 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

10.5 Detalle de las correcciones valorativas en el epígrafe de existencias

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

(Euros)	2018	2017
Saldo inicial	49.118.058	43.907.465
Dotaciones netas	(1.156.701)	5.210.593
	47.961.357	**49.118.058**

Las dotaciones netas de deterioro dotadas en el ejercicio 2018 correspondientes a los edificios adquiridos y terrenos y solares por importe total de 1.163.755 euros (5.258.579 miles de euros en 2017) 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 7.054 euros (47.986 euros en 2017) 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 2018 asciende a 545 miles de euros (mismo importe que en 2017).

El detalle es el siguiente:

(Euros)	2018	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 2018 y 2017 son los siguientes:

(Euros)	2018	2017
Compromisos de venta		
Promociones y obras en curso	658.191	11.011.045
Edificios, polígonos y otros inmuebles transformados	1.049.094	745.180
Terrenos y solares	-	2 892.223
	1.707.285	**14.648.448**

Al cierre del ejercicio 2018, no existen compromisos firmes de compra.

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/3121248.

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

(Euros)	2018	2017
Cuentas corrientes a la vista	30.450.074	12.656.318
Otros activos líquidos equivalentes	1.350.000	1.350.000
	31.800.074	**14.006.318**

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 2018 y 2017, 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 2018			
Reserva legal	7.634.790	83.674	7.718.464
Reservas voluntarias	123.096.621	753.070	123.849.691
	130.731.411	**836.744**	**131.568.155**
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**

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 2018, el Accionista Único de la Sociedad ha realizado aportaciones dinerarias por importe de 4,5 millones de euros, con el fin de que la Sociedad pueda desarrollar proyectos estratégicos.

Con el mismo fin, en el ejercicio 2017, la Sociedad recibió aportaciones dinerarias de su Accionistas Único por importe de 5 millones de euros.

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 2018						
Subvenciones no reintegrables	27.933.383	1.254.518	(3.513)	(835.158)	2.365	28.351.595
	27.933.383	**1.254.518**	**(3.513)**	**(835.158)**	**2.365**	**28.351.595**
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**

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 de los ejercicios 2018 y 2017 se corresponden fundamentalmente a ayudas para la construcción de viviendas destinadas al alquiler social.

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 2018			
Provisión por terminación de actuaciones	11.880.200	15.663.017	27.543.217
Provisión para expropiación terrenos	-	122.701	122.701
Provisión por otros conceptos	720.807	-	720.807
	12.601.007	**15.785.718**	**28.386.725**
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**

Los movimientos habidos en estos epígrafes son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Dotaciones	Excesos de provisiones	Aplicaciones y traspasos	Saldo final
Ejercicio 2018					
Provisiones a largo plazo					
Provisión por terminación de actuaciones	22.745.200	-	-	(10.865.000)	11.880.200
Provisión por otros conceptos	628.507	387.365	(17.593)	(277.472)	720.807
	23.373.707	**387.365**	**(17.593)**	**(11.142.472)**	**12.601.007**
Provisiones a corto plazo					
Provisión por terminación de actuaciones	4.423.925	490.837	-	10.748.255	15.663.017
Provisión para expropiación terrenos	122.701	-	-	-	122.701
Provisión por garantía de viviendas entregadas	223.196	-	(223.196)	-	-
	4.769.822	**490.837**	**(223.196)**	**10.748.255**	**15.785.718**
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**

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 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, tenía registrada una provisión genérica a corto plazo para responder de posibles reclamaciones futuras relacionadas con las viviendas ya entregadas. No obstante, dado que la Sociedad ya dota una provisión específica para todas las reclamaciones concretas y la probabilidad estimada de los pasivos que de las mismas prevé que se derivarán, durante 2018, la Sociedad ha decidido cancelar la mencionada provisión.

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 2018			
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 (**)	-	15.498.180	15.498.180
Caparroso Municipal	-	164.837	164.837
	11.880.200	**15.663.017**	**27.543.216**
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**

(*) Del total de la provisión, 8.162 miles de euros corresponden a obras de infraestructura viaria pendientes de realizar a 31 de diciembre de 2018 (mismo importe a 31 de diciembre de 2017). La Sociedad revirtió 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 2018 y 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.

Provisión para expropiación de terrenos

El detalle de esta provisión es el siguiente:

(Euros)	Corto plazo	Total
Ejercicio 2018		
Reclamación expropiación Ciudad del Transporte	122.701	122.701
	122.701	**122.701**
Ejercicio 2017		
Reclamación expropiación Ciudad del Transporte	122.701	122.701
	122.701	**122.701**

Reclamación expropiación Ciudad del Transporte:

En este epigrafe 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.

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)	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar	7.365.540	9.230.197	14.696.109	27.311.620	22.061.649	36.541.817
	7.365.540	9.230.197	14.696.109	27.311.620	22.061.649	36.541.817
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	2.128.956	2.125.034	21.634.596	23.870.782	23.763.552	25.995.816
	2.128.956	2.125.034	21.634.596	23.870.782	23.763.552	25.995.816
	9.494.496	**11.355.231**	**36.330.705**	**51.182.402**	**45.825.201**	**62.537.633**

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

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
(Euros)	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Pasivos financieros no corrientes						
Deudas a largo plazo	7.365.540	9.230.197	9.098.953	19.752.412	16.464.493	28.982.609
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-	5.597.156	7.559.208	5.597.156	7.559.208
	7.365.540	9.230.197	14.696.109	27.311.620	22.061.649	36.541.817
Pasivos financieros corrientes						
Deudas a corto plazo	2.128.956	2.125.034	4.127.966	4.045.071	6.256.922	6.170.105
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	2.122.215	1.779.877	2.122.215	1.779.877
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	15.384.415	18.045.834	15.384.415	18.045.834
	2.128.956	2.125.034	21.634.596	23.870.782	23.763.552	25.995.816
	9.494.496	**11.355.231**	**36.330.705**	**51.182.402**	**45.825.201**	**62.537.633**

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)	2018	2017
A largo plazo		
Deudas con entidades de crédito	7.365.540	9.230.197
	7.365.540	9.230.197
A corto plazo		
Deudas con entidades de crédito	2.128.956	2.125.034
	2.128.956	2.125.034
	9.494.496	**11.355.231**

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 2018			
Préstamos con garantía hipotecaria de inversiones inmobiliarias	11.064.305	(1.845.884)	9.218.421
Préstamos con garantía hipotecaria de existencias	290.926	(14.851)	276.075
	11.355.231	**(1.860.735)**	**9.494.496**
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**

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

(Euros)	2018	2017
Entre 1 y 2 años	1.709.259	1.867.650
Entre 2 y 3 años	1.489.819	1.713.031
Entre 3 y 4 años	1.038.808	1.493.822
Entre 4 y 5 años	650.709	1.041.868
Más de 5 años	2.476.945	3.113.826
	7.365.540	**9.230.197**

Adicionalmente con fecha 3 de julio de 2017, y tras obtener la correspondiente autorización por parte del Gobierno de Navarra, la Sociedad firmó con el Banco Europeo de Inversiones (BEI) un contrato de financiación con la finalidad de financiar un proyecto de construcción de vivienda social de eficiencia energética. El importe total del crédito, que a 31 de diciembre de 2018 se encuentra sin disponer, asciende a 39.759 miles de euros.

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)	2018	2017
Pasivos financieros no corrientes		
Deudas a largo plazo	9.098.953	19.752.412
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 18.1)	5.597.156	7.559.208
	14.696.109	27.311.620
Pasivos financieros corrientes		
Deudas a corto plazo	4.127.966	4.045.071
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 18.1)	2.122.215	1.779.876
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15.384.414	18.045.834
	21.634.595	23.870.780
	36.330.704	**51.182.400**

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)	2018	2017
Deudas a largo plazo		
Fianzas recibidas a largo plazo	982.668	1.042.673
Depósitos recibidos a largo plazo	264.142	565.002
Otras deudas	7.852.143	18.144.737
	9.098.953	19.752.412
Deudas a corto plazo		
Fianzas recibidas a corto plazo	976.652	638.367
Depósitos recibidos a corto plazo	1.432	1.432
Otras deudas	3.149.882	3.405.272
	4.127.966	4.045.071
	13.226.919	**23.797.483**

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, 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 7.293.247 euros a 31 de diciembre de 2018 y, por otro, la deuda que tenia Natural Climate Systems, S.A. con el Gobierno de Navarra por la compra de unos terrenos en Echauri y Tajonar por importe de 558.896 euros asumida por la Sociedad previamente a la liquidación de esta participada (Nota 18.1).

Por su parte, el saldo registrado en esta partida, a 31 de diciembre de 2017, recogia, por un lado, la parte a pagar en el 2019 a Salesianos por la compra de terrenos en Pamplona y que ascendía 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 (Nota 18.1).

El desglose por vencimientos de esa deuda es el siguiente:

(Euros)	2018	2017
Entre 1 y 2 años	2.017.547	10.524.123
Entre 2 y 3 años	1.458.649	1.524.123
Entre 3 y 4 años	1.458.649	1.524.123
Entre 4 y 5 años	1.458.649	1.524.123
Más de 5 años	1.458.649	3.048.245
	7.852.143	**18.144.737**

En el epigrafe de "Otras deudas a corto plazo", a 31 de diciembre de 2018, se encuentran registrados 2.917 miles de euros (3.048 miles de euros en 2017) correspondientes a las cuotas a pagar en el ejercicio siguiente al Gobierno de Navarra por las compras de activos antes mencionadas y 306 miles de euros (366 miles de euros en 2017) 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 epigrafes, a 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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)	2018	2017
Proveedores	12.134.114	11.595.582
Acreedores varios	131.456	142.103
Personal	8.905	-
Anticipos de clientes	3.109.940	6.308.149
	15.384.415	**18.045.834**

16. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	2018	2017
Activos por impuesto diferido	7.571	7.238
Activos por impuesto corriente	545.203	1.103.247
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Impuesto sobre el Valor Añadido	-	242.139
Subvenciones pendientes de cobro (Nota 18.1)	2.340.221	2.216.972
	2.340.221	2.459.111
	2.892.995	**3.569.596**
Pasivos por impuesto diferido	81.714	81.038
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Impuesto sobre el Valor Añadido	230.428	1.191.411
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	120.401	153.313
Organismos de la Seguridad Social acreedores	128.377	85.549
	479.206	1.430.273
	560.920	**1.511.311**

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.

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

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 2018						
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio Operaciones continuadas	-	-	8.493.326	-	-	418.212
Impuesto sobre Sociedades Operaciones continuadas	-	-	7.319	-	-	1.148
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	-	-	8.500.645	-	-	419.360
Diferencias permanentes	81.885	(803)	81.082	-	-	-
Diferencias temporarias Con origen en el ejercicio	484.679	(197.326)	287.353	-	-	(419.360)
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	(4.434.540)	-	-	-
Base imponible	-	-	4.434.540	-	-	-
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	-	-	-

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:

	2018		2017	
(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	8.500.645	419.360	839.527	1.128.732
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 28%)	2.380.181	117.421	235.068	316.045
Gastos no deducibles	22.703	-	6.287	-
Activos por impuestos diferidos no activados	87.506	-	175.723	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores no activadas	(1.241.671)	-	(280.000)	-
Bonificación art.58 LFIS y Ley Foral 20/2011	(1.229.034)	(116.273)	(131.042)	(312.550)
Deducciones aplicadas no activadas	(12.366)	-	(3.253)	-
Gasto (ingreso) impositivo efectivo	**7.319**	**1.148**	**2.783**	**3.495**

El gasto por impuesto sobre beneficios se desglosa como sigue:

	2018		2017	
(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	8.124	-	4.558	-
Variación de impuestos diferidos				
Por imputación de subvenciones	(333)	1.148	(1.582)	3.495
Por provisiones	-		427	-
Por amortizaciones	(472)		(620)	-
	7.319	**1.148**	**2.783**	**3.495**

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

(Euros)	2018	2017
Impuesto corriente	8.123	4.558
Retenciones y pagos a cuenta	(553.326)	(572.956)
Impuesto sobre sociedades a pagar/(cobrar) del ejercicio	**(545.203)**	**(568.398)**

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

(Euros)	2018	2017
Impuesto sobre sociedades a cobrar del ejercicio	545.203	568.398
Impuesto sobre sociedades a cobrar de ejercicios anteriores	-	534.849
	545.203	**1.103.247**

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 2018				
Activos por impuesto diferido				
Subvenciones imputadas	7.238	333	-	7.571
	7.238	333	-	7.571
Pasivos por impuesto diferido				
Subvenciones recibidas	(78.405)	-	(1.148)	(79.553)
Amortización acelerada	(2.633)	472	-	(2.161)
	(81.038)	472		(81.714)
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)

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-9151 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, podria 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	2018	2017
2013	2028	-	4.376.788
2014	2029	4.011.085	4.068.837
2015	2030	26.190.496	26.190.496
		30.201.581	**34.636.121**

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad tiene deducciones pendientes de aplicar, cuyo detalle es el siguiente:

(Euros)			
Ejercicio de generación	Ejercicio límite para su compensación	2018	2017
Deducciones por inversiones			
2008	2018	-	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	930
2018	2033	10.790	-
		3.140.604	**3.817.121**

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)	2018	2017
Segmentación por categorías de actividades		
Venta edificaciones y parcelas urbanizadas	41.225.090	33.741.002
Venta locales, garajes y trasteros	824.403	279.626
Venta vivienda usada	1.169.400	908.995
Venta terrenos y solares no transformados	747.538	3.488.000
Ingresos por arrendamientos	9.412.522	9.103.036
Ingresos por encomiendas del Gobierno de Navarra y servicios a otras entidades	2.953.120	2.514.391
Otras prestaciones de servicios	1.523.094	1.703.231
	57.855.167	**51.738.281**
Segmentación por mercados geográficos		
Navarra	57.855.167	51.738.281
	57.855.167	**51.738.281**

Durante el ejercicio 2018 ha tenido lugar la segunda subasta de las parcelas que adquirió la Sociedad a Salesianos en Pamplona en el ejercicio pasado adjudicándose dos de ellas por un importe total de 17.076 miles de euros. Además, se ha vendido la práctica totalidad de las viviendas correspondientes a la promoción de Lezkairu 120, por un total de 19.578 miles de euros.

Por su parte, durante el ejercicio 2017, se produjo la venta a Salesianos de la parcela D1 del PSIS de Salesianos en Egüés, por un importe de 6.470 miles de euros y tuvo lugar la primera subasta de los terrenos previamente adquiridos por la Sociedad a Salesianos en Pamplona y que fueron 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 2018 y 2017, debido a su condición de arrendadora, desglosadas por promoción/polígono es el siguiente:

	Ingresos por arrendamientos	
(Euros)	2018	2017
ANSOAIN	61.108	61.685
BURLADA	149.262	147.357
BARAÑAIN	112.614	112.119
ERMITAGAÑA II	12.450	9.456
CIZUR	43.827	42.253
VILLAVA	20.379	19.940
ROCHAPEA-20	84.169	82.447
CHANTREA-20	97.281	94.890
MENDILLORRI-64	333.895	322.094
TUDELA-32	144.117	143.994
BERIAIN-24	105.203	105.928
ROCHAPEA-36	191.573	191.596
ROCHAPEA-18	81.597	79.214
AZUCARERA-22	129.391	114.572
S.JORGE-42	205.625	205.412
BERRIOZAR-46 (5-E)	256.208	253.771
BERRIOZAR-46 (5-C)	259.118	256.019
BARAÑAIN-35	80.588	86.236
SAN JORGE-40	201.135	199.555
ROCHAPEA-20	95.212	93.165
BUZTINTXURI-24	117.298	116.297
ROCHAPEA-25	130.460	128.985
SARRIGUREN-12	69.378	68.442
SARRIGUREN-18	111.055	106.114
MENDILLORRI-80	399.986	394.969
AMIGOS DEL PAIS-32	187.019	184.301
SARRIGUREN-51	318.449	315.544
BOLSA ALQUILER LIBRE	1.669.050	1.418.625
UZTARROZ-4	9.352	6.225
BOLSA ALQUILER PROTEGIDA	1.554.601	1.259.479
EUGUI 4	23.288	23.935
ROCHAPEA-15	78.873	78.279
BUZTINTXURI-27	45.197	50.221
BUZTINTXURI-55	239.349	241.402
ROCHAPEA-55	272.705	255.911
NAVES EN POLÍGONOS	785.848	1.029.944
TERRENOS	256.824	352.554
LOCALES GARAJES Y OFICINAS	371.356	359.850
VIVIENDA USADA	107.682	90.256
	9.412.522	**9.103.036**

En los próximos años se espera mantener la política de obtención de rentas por arrendamiento en estas mismas promociones.

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

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

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

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

Esta gestión que inicialmente suponía abonar al propietario que cede su vivienda un precio por ella durante 5 años y medio y que se alquile a personas físicas durante 5 años (con renovación anual) a un precio menor, es deficitaria. En junio de 2013 se reducen los precios por m^2 alquilado, 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 2018 preveían la compensación a la Sociedad del señalado déficit, habiéndose destinado una partida en concepto de subvención para financiar esta actividad por importe de 400 miles de euros (350 miles de euros en 2017).

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 2018 y 2017, han ascendido a:

(Euros)	2018	2017
Renta pagada (*)	3.340.600	2.860.186
Renta cobrada	(3.138.047)	(2.635.792)
Seguros	37.643	33.901
Reparaciones	144.336	100.015
Total déficit	**384.532**	**358.310**

(*) 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)	2018	2017
Consumo de edificios adquiridos		
Compras (nacionales)	(2.802.291)	(1.115.169)
Variación de existencias	(626.948)	(427.416)
	(3.429.239)	**(1.542.585)**
Consumo de terrenos y solares		
Compras (nacionales)	(2.742.096)	(42.015.114)
Variación de existencias	(1.013.192)	(6.148.691)
	(3.755.288)	**(48.163.805)**

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)	2018	2017
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	(3.596.027)	(3.011.474)
	(3.596.027)	(3.011.474)
Cargas sociales		
Seguridad social	(1.057.392)	(866.954)
Otros gastos sociales	(27.358)	(49.218)
	(1.084.750)	(916.172)
	(4.680.777)	**(3.927.646)**

17.4 Servicios exteriores

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	2018	2017
Arrendamientos y cánones	(8.639)	(8.962)
Reparación y conservación	(2.756.938)	(2.516.427)
Servicios profesionales independientes	(75.198)	(30.808)
Transportes	(9.039)	(2.725)
Primas de seguros	(89.599)	(83.723)
Servicios bancarios	(9.629)	(8.392)
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	(78.655)	(73.593)
Suministros	(61.361)	(65.095)
Otros servicios	(539.453)	(524.036)
	(3.628.511)	**(3.313.761)**

17.5 Ingresos financieros

El detalle de ingresos financieros es el siguiente:

(Euros)	2018	2017
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
De terceros	309.738	411.075
	309.738	**411.075**

17.6 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	2018	2017
Por deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 18.1)	(252.436)	(307.248)
Intereses por deudas con terceros	(369.668)	(451.728)
	(622.104)	**(758.976)**

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 2018 y 2017, 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
Natural Climate Systems, S.A.	Empresas del grupo

18.1 Entidades vinculadas

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas son los siguientes:

(Euros)	Entidad dominante última	Sociedad dominante	Empresas del grupo	Total
Ejercicio 2018				
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 9.2)	1.437.125	-	714.185	2.151.310
Otros créditos por subvenciones concedidas (Nota 16)	2.340.221	-	-	2.340.221
Deudas a largo plazo (Nota 15.2)	(7.852.143)	-	-	(7.852.143)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 15.2)	-	-	(5.597.156)	(5.597.156)
Deudas a corto plazo (Nota 15.2)	(3.223.615)	-	-	(3.223.615)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 15.2)	-	(85.472)	(2.036.743)	(2.122.215)
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)	-	(99.907)	(1.679.969)	(1.779.876)

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

Las transacciones realizadas con entidades vinculadas son las siguientes:

(Euros)	Entidad dominante última	Sociedad dominante	Empresas del grupo	Total
Ejercicio 2018				
Prestaciones de servicios	2.026.216	-	926.904	2.953.120
Aprovisionamientos	-	-	(449.226)	(449.226)
Subvenciones de explotación y de capital traspasadas al resultado	1.999.733	-	-	1.999.733
Servicios exteriores		(146.338)	(131.582)	(277.920)
Gastos financieros (Nota 17.6)	(318.032)	-	(252.436)	(570.468)
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)

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.

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

A estos efectos, se 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	2016	2017	2018	PROMEDIO
INGRESOS PROCEDENTES DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA C.F. NAVARRA	13,95%	8,49%	7,01%	8,73%
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	2.059.619	2.514.390	2.953.119	2.509.043
SUBVENCIONES DE EXPLOTACIÓN	1.022.477	2.088.582	1.186.631	1.432.563
SUBTOTAL	**3.082.096**	**4.602.972**	**4.139.751**	**3.941.606**
INGRESOS VINCULADOS A DECISIONES DE LA C.F. NAVARRA	77,96%	87,68%	89,41%	86,85%
VENTAS	8.129.683	38.137.998	43.142.028	29.803.236
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	8.743.425	9.004.196	9.292.701	9.013.440
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	347.239	388.207	395.334	376.927
SUBTOTAL	**17.220.347**	**47.530.401**	**52.830.063**	**39.193.603**
OTROS INGRESOS	8,09%	3,83%	3,59%	4,42%
VENTAS	184.242	279.626	824.403	429.424
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	101.129	98.840	119.822	106.597
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	1.470.695	1.315.024	1.127.760	1.304.493
SUBVENCIONES DE EXPLOTACIÓN	1.757	285.070	-	95.609
OTROS INGRESOS DE GESTIÓN	29.231	96.897	48.910	58.346
SUBTOTAL	**1.787.055**	**2.075.457**	**2.120.895**	**1.994.469**
TOTAL	**22.089.497**	**54.208.830**	**59.090.708**	**45.129.679**

18.3 Administradores y alta dirección

Durante los ejercicios 2018 y 2017 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)	2018	2017
Alta dirección		
Sueldos, dietas y otras remuneraciones	74.982	74.697
	74.982	**74.697**

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los Administradores.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 2018 y 2017 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.

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

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

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

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

19.1. Riesgo de crédito

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

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

El propio objeto social básico, creación de infraestructuras básicas mediante la promoción de polígonos industriales y las promociones de viviendas, con un muy largo periodo 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.

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 interés

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

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

Riesgo de tipo de cambio

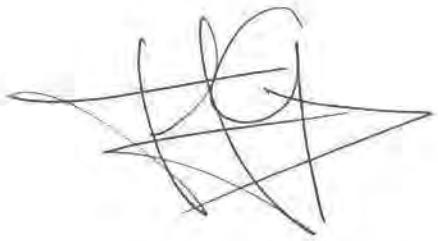
La Sociedad no está expuesta a este tipo de riesgo al realizar sus operaciones exclusivamente en euros, sin que existan activos ni pasivos financieros en otras monedas.

Riesgos de precio

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

19.3 Riesgo de liquidez

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



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

20. OTRA INFORMACIÓN

20.1 Estructura del personal

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

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% del total empleadas el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
Ejercicio 2018					
Directores	1	-	1	1	-
Técnicos A	26	28	54	50	-
Técnicos B	20	4	24	22	-
Administrativos	2	35	37	34	-
Trabajadores no cualificados	1	-	1	1	-
	50	**67**	**117**	**108**	**-**
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**	**-**

20.2 Honorarios de auditoría

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

(Euros)	2018	2017
Honorarios por la auditoría de las cuentas anuales	20.873	20.873
Otros servicios	1.500	1.500
	22.373	**22.373**

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:

	2018	2017
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	14	24
Ratio de operaciones pagadas	15	24
Ratio de operaciones pendientes de pago	11	17
(Euros)		
Total pagos realizados	30.784.595	17.310.064
Total pagos pendientes	1.257.365	1.540.544

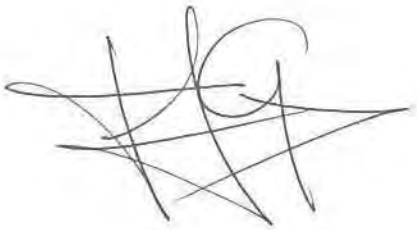
20.4 Información sobre medioambiente

Durante los ejercicios 2018 y 2017 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 2018

SITUACIÓN Y EVOLUCIÓN DURANTE EL EJERCICIO 2018

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 2018, 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. A lo largo de 2018 se ha entregado la práctica totalidad de la promoción de 120 viviendas realizada en Lezkairu.

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 teniendo en cuenta una doble visión: la demanda contrastada de suelo y la necesidad de establecer una política industrial que posibilite el equilibrio territorial en nuestra Comunidad. Durante 2018 se han continuado con las actuaciones en Caparroso, Irurzun y Comarca 2 Ampliación, y se han iniciado nuevas actuaciones: Lekaroz y Andosilla, 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.

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

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. Durante el pasado año concluimos por encima de las previsiones iniciales las actuaciones en el barrio de la Txantrea y se inició el trabajo de un nuevo equipo de rehabilitación para el conjunto de las localidades de la Ribera. Así mismo se ha consolidado la financiación Feder para el proyecto de la Central de calor de la Txantrea, lo que nos ha permitido iniciar el proceso de licitación de las obras y explotación del servicio.

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.

Destacaríamos tres elementos nuevos en el plan de gestión de la sociedad:

- La implantación efectiva dentro de la sociedad pública del nuevo área de logística financiado en el marco del Plan Estratégico de logística 2018-2028, por el departamento de desarrollo Económico.
- La puesta en marcha del nuevo área de compras y contratación que permitirá dar una respuesta adecuada tanto a la carga administrativa que supone, como al cumplimiento exquisito de la normativa vigente.
- La conversión de las oficinas comarcales de rehabilitación y apoyo a la gestión urbanística en antenas territoriales de NV.

Las principales magnitudes de este ejercicio 2018 han sido:

Un resultado positivo de 8.493.326 euros, muy superior al resultado positivo de 836.744 euros del 2017. En este ejercicio, se ha incrementado la cifra de negocios en más de 6 MM, el margen de ventas realizadas, en más de 5,5 MM y por el contrario, no se han registrado dotaciones de deterioros de activos inmobiliarios considerables, como se hizo el año pasado, por importe de 7,9 MM, o revertido provisiones por importe de 3MM.

La cifra de negocios ha sido de 57.855.167 euros, distribuida de la siguiente manera:

- 76%: Ventas. En 2018, se han formalizado ventas de viviendas construidas anteriormente y de parcelas industriales, pero las operaciones más relevantes han sido, la entrega de una promoción nueva de 120 viviendas en Lezkairu y la segunda subasta de las parcelas resultantes del Plan especial de Salesianos, en Pamplona. Cifra superior al ejercicio anterior.

- 4%: Facturación a Gobierno de Navarra por encomiendas y alquileres. Cifra ligeramente superior al ejercicio anterior por nuevas encomiendas.

- 20%: Alquileres industriales, residenciales, canon y otras prestaciones de servicios. Se mantiene el importe con respecto al ejercicio anterior, pero supone un menor porcentaje de la cifra de negocios, por el incremento de las ventas.

En aprovisionamientos, las compras y trabajos realizados suponen 21.928.567€, pero no hay una operación a destacar como en el ejercicio anterior, la adquisición de parcelas en Pamplona por un precio de 37.280.000 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-31712483

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

	2017 Real	2018 Real	Variación 2018 vs 2017	
			Absoluta	%
Ingresos	**54.208.830**	**59.090.708**	**4.881.878**	**9%**
Gobierno de Navarra	3.617.477	3.212.847	-404.630	-11%
Terceros	50.591.353	55.877.861	5.286.508	10%
Gastos de Personal excl. Indemnizaciones	**-3.916.190**	**-4.680.777**	**-764.587**	**20%**
Indemnizaciones	**-11.455**	**0**	**11.455**	**-100%**
Plantilla media	**88**	**108**	**20**	**23%**
Ratio Ingresos/Persona	**616.009**	**547.136**	**-68.873**	
Aprovisionamientos y Servicios Exteriores	**-60.935.568**	**-26.006.304**	**34.929.264**	**-57%**
EBITDA	**11.645.363**	**12.055.003**	**409.640**	**4%**
Resultado de explotación	**1.207.434**	**8.770.463**	**7.563.029**	**626%**
Resultado financiero	**-367.900**	**-269.818**	**98.082**	**-27%**
Resultado de la actividades interrumpidas	**0**	**0**	**0**	
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**839.534**	**8.500.645**	**7.661.111**	**913%**
Fondo Maniobra	**167.139.786**	**156.071.716**	**-11.068.070**	**-7%**
Endeudamiento	**33.435.263**	**28.129.462**	**-5.305.801**	**-16%**
Con Entidades de crédito	11.355.231	9.494.496	-1.860.735	-16%
Con "otros Terceros"	0	0	0	100%
Con Gobierno de Navarra	12.558.772	11.075.758	-1.483.014	-12%
Con Sociedades del Grupo	9.521.260	7.559.208	-1.962.052	-21%
Con BEI	0	0	0	100%
Efectivo y otros medios de liquidez	**14.006.319**	**31.800.074**	**17.793.755**	**127%**
Deuda Neta de Efectivo e IFT	**19.428.944**	**-3.670.612**	**-23.099.556**	**-119%**
Ratio Apalancamiento (Activo - Pº Neto) / Activo Total	**0,31**	**0,26**	**-0,06**	
Ratio Solvencia a l/p (Activo Total / Exigible Total)	**3,21**	**3,91**	**0,70**	
Ratio capacidad devolución préstamos (Ebitda/Exigible Total)	**0,12**	**0,16**	**0,03**	

El periodo medio de pago a los proveedores de la Sociedad durante el ejercicio ha sido de 14 dias.

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

EVOLUCIÓN PREVISIBLE EN LA CIFRA DE NEGOCIOS:

La previsión de cifra de negocios y subvenciones para el ejercicio 2019, se mantiene en los mismos niveles, porque a pesar de no haber prevista, ninguna entrega de promoción de vivienda nueva, se espera formalizar, varias operaciones de parcelas industriales/terciarias relevantes, así como subastar las dos últimas parcelas residenciales de Pamplona.

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

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 20.814.839 euros y a corto plazo de 5.352.571 euros.

Desde la formalización en 2017, de un contrato de financiación por importe de 39.750.000€, con el Banco Europeo de Inversiones, para la ejecución de la promoción de las 524 viviendas de alquiler, no se ha dispuesto cantidad alguna. Se esperan realizar, conforme avancen las obras correspondientes, procediendo a la primera disposición de recursos a lo largo del segundo semestre de 2019.

Los anticipos de clientes a corto plazo por la compra de vivienda en construcción y por la adquisición de parcelas industriales ascienden a 3.109.940 euros y las fianzas y depósitos recibidos como garantías de cumplimiento de contratos asciende a 2.151.161 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

INVESTIGACION Y DESARROLLO/ MATERIA MEDIOAMBIENTAL

La Sociedad no ha efectuado durante 2018 actividades de Investigación y Desarrollo, ni relacionadas con materia medioambiental.

ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 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 2018, formuladas por el Consejo de Administración en sesión de fecha 20 de marzo de 2019, que se adjuntan en 69 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 Razquin