SOCIEDAD MUNICIPAL

DE SUELO Y VIVIENDA DE

VALLADOLID, S.L.

JUNTA GENERAL DE VIVA

APROBADO por la Junta General, en sesión ordinaria celebrada el día 7 de mayo de 2015. Consta de: INFORME DE AUDITORÍA. Cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado 2014 (folios 1 a 38, ambos inclusive), numerados correlativamente, que sello y rubrico.

Valladolid, 7 de mayo de 2015
EL SECRETARIO,

Valentín Merino Estrada

INFORME DE AUDITORÍA

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO 2014

SOLUCIONES
EMPRESARIALES
Y AUDITORÍA S.L.P.

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

A los Socios de la **"SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, S.L.**

Informe sobre las cuentas anuales abreviadas

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de la SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, S.L. que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

Responsabilidad del auditor

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

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA, S.L.P. C.I.F. B-47395389. INSCRITA EN EL REGISTRO MERCANTIL DE VALLADOLID. TOMO 700. FOLIO 9. SECCIÓN 8. HOJA 8294. INSCRIPCIÓN 1ª. INSCRITA EN EL R.O.A.C. CON EL Nº S1118

C/ Santiago, 13, 3.º A • 47001 Valladolid • Teléfono 983 34 08 65 - Fax 983 34 47 66
C/ Ignacio Martínez de Azcoitia, 1, 3.º • 34001 Palencia • Teléfono 979 70 61 06 - Fax 979 70 61 29

SOLUCIONES
EMPRESARIALES
Y AUDITORÍA S.L.P.

3

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

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, S.L. a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación, y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Valladolid, 31 de marzo de 2015

Soluciones Empresariales y Auditoría S.L.P

Manuel J. Manzano Benito
Socio-Auditor Nº ROAC 16719

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA, S.L.P. C.I.F. B-47395369. INSCRITA EN EL REGISTRO MERCANTIL DE VALLADOLID. TOMO 700. FOLIO 9. SECCIÓN 8. HOJA 8294. INSCRIPCIÓN 1ª. INSCRITA EN EL R.O.A.C. CON EL Nº S1118

C/ Santiago, 13, 3.º A - 47001 Valladolid • Teléfono 983 34 08 65 - Fax 983 34 47 66
C/ Ignacio Martínez de Azcoitia, 1, 3.º - 34001 Palencia • Teléfono 979 70 61 06 - Fax 979 70 61 29

VIVA

Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.

SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, S.L.
Cuentas Anuales. Balance (al 31-12-2014)

ACTIVO	NOTAS MEMORIA	Año 2014	Año 2013
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**24.055.860,22**	**24.474.803,66**
I. Inmovilizado Intangible	**7**	**5.007,09**	**9.903,59**
3. Patentes, licencias, marcas y similares		440,42	821,49
PROPIEDAD INDUSTRIAL		10.378,42	10.378,42
AMORTIZACION ACUMULADA INMOVI		-9.938,00	-9.556,93
5. Aplicaciones informáticas		4.566,67	9.082,10
APLICACIONES INFORMÁTICAS		89.845,63	89.845,63
AMORTIZACION ACUMULADA INMOVI		-85.278,96	-80.763,53
II. Inmovilizado material	**5**	**3.133.618,15**	**3.223.504,44**
1. Terrenos y construcciones		2.366.999,86	2.397.485,01
TERRENOS Y BIENES NATURALES		1.051.282,69	1.051.282,69
CONSTRUCCIONES		1.540.852,40	1.540.852,40
AMORTIZACION ACUMULADA INMOVIL		-225.135,23	-194.650,08
2. Instal.técnicas, y otro inmov. material		378.856,19	436.257,33
INSTALACIONES TÉCNICAS		27.537,88	10.176,57
MAQUINARIA		2.536,97	2.536,97
MOBILIARIO		941.746,34	920.109,73
EQUIPOS PARA PROCESOS DE INFORMACIÓN		119.140,51	119.140,51
ELEMENTOS DE TRANSPORTE		12.809,85	12.809,85
AMORTIZACION ACUMULADA CONSTUC		-724.915,36	-625.516,30
3. Inmovilizado en curso y anticipos		387.762,10	387.762,10
CONSTRUCCIONES EN CURSO		387.762,10	387.762,10
III. Inversiones Inmobiliarias	**6 - 8.2**	**20.905.933,65**	**21.235.112,17**
1. Terrenos		5.670.267,54	5.627.069,13
INVER.TERRENOS Y BIENES NATURALES		6.513.334,02	6.530.835,76
DETERIORO DEL VALOR DE TERRENOS		-843.066,48	-903.766,63
2. Construcciones		15.235.666,11	15.608.043,04
INVERSIONES EN CONSTRUCCIONES		18.894.066,76	19.172.853,37
AMORT.ACUM.INVERSIONES INMOBILIARIAS		-1.902.606,87	-1.579.266,50
DETERIORO DEL VALOR DE CONSTRUCCIONES		-1.755.792,78	-1.985.523,83
V. Inversiones financieras a largo plazo	**9**	**9.483,89**	**4.366,02**
2. CREDITOS A TERCEROS		6.948,40	2.050,00
5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS		2.535,49	2.316,02
VI. Activos por impuesto diferido		**1.917,44**	**1.917,44**
B) ACTIVO CORRIENTE		**43.950.310,80**	**45.473.327,91**
I. Activos no corrien. manten.para vtas.	**9.3.d 17**		
II. Existencias		**31.181.901,55**	**31.243.501,07**
1. Edificaciones		135.876,06	135.876,06
EDIFICIOS DE VIVIENDAS	10	234.330,06	234.330,06
DETERIORO VALOR VIVIENDAS		-98.454,00	-98.454,00
2. Terrenos y Solares		30.528.633,42	29.016.780,08
TERRENOS		35.161.564,65	33.649.711,31
SOLARES		11.436.884,55	11.436.884,55
DETERIORO VALOR TERRENOS Y SOLARES		-16.069.815,78	-16.069.815,78
3. Productos en curso		517.392,07	2.090.844,93
PROMOCION EN CURSO		517.392,07	2.090.844,93
III. Deudores comerc.y otras cuentas a cobrar	**9**	**8.155.407,79**	**8.018.332,80**
1. Clientes por vtas y prestac de servicios		7.627.655,08	7.455.531,60
CLIENTES POR VTAS Y SERV. A CORTO PLAZO		7.627.655,08	7.455.531,60
2. Clientes empresas del grupo y asociadas		282.757,15	86.118,89
4. Personal		2.801,12	1.201,22
6. Otros créditos con las Administ. Publicas	12	242.194,44	475.481,09
IV. Inversiones empresas del grupo y asociadas		**0,00 €**	**0,00 €**
5. Otros activos financieros		0,00 €	0,00 €
V. Inversiones financieras a corto plazo	**9**	**2.470.696,49**	**3.378.832,45**
3. Valores representativos de deuda		2.450.375,29	3.358.311,25
5. Otros activos financieros		20.321,20	20.321,20
VI. Periodificaciones a corto plazo		**87.402,00**	**84.600,89**
VII. Efectivo y otros activos liquidos equiv.		**2.054.902,97**	**2.748.260,70**
1. Tesoreria		2.054.902,97	2.748.260,70
TOTAL ACTIVO(A+B)		**68.006.271,02**	**69.948.131,57**

Plaza de la Rinconada 5 - Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 - 47001 Valladolid

SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, S.L.
Cuentas Anuales. Balance (al 31-12-2014)

PASIVO	NOTAS	Año 2014	Año 2013
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
A) PATRIMONIO NETO	9.5	**44.219.830,45**	**45.159.177,54**
A-1 Fondos propios	9.5	**41.209.765,96**	**42.028.554,69**
I. Capital		**1.312.944,60**	**1.312.944,60**
1. Capital escriturado		1.312.944,60	1.312.944,60
CAPITAL SOCIAL		1.312.944,60	1.312.944,60
II. Prima de emisión		**7.934.197,31**	**7.934.197,31**
PRIMA DE EMISION O ASUNCIÓN		7.934.197,31	7.934.197,31
III. Reservas		**32.551.664,59**	**32.670.544,20**
1. Legal y estatutarias		262.594,21	262.594,21
RESERVA LEGAL		262.594,21	262.594,21
2. Otras reservas		32.289.070,38	32.408.023,55
RESERVAS VOLUNTARIAS		32.289.043,94	32.408.023,55
DIFERE. POR AJUSTE DEL CAPITAL A EUROS		26,44	26,44
VI. Otras aportaciones de socios		**81.421,74**	**81.421,74**
APORTACIONES DE SOCIOS O PROPIETARIOS		81.421,74	81.421,74
VII. Resultado del ejercicio		**-670.462,26**	**29.346,84**
RESULTADO DEL EJERCICIO		-670.462,26	29.346,84
A-2 Ajustes por cambios de valor		**17.592,89**	**5.528,85**
A-3 Subvenc.,donaciones y legados recibidos	14	**2.992.471,60**	**3.125.094,00**
SUBVENCIONES OFICIALES DE CAPITAL		2.992.471,60	3.125.094,00
B) PASIVO NO CORRIENTE		**18.145.718,29**	**18.872.540,97**
II. Deudas a largo plazo	9	**10.381.181,60**	**11.103.128,36**
2. Deudas con entidades de crédito		10.290.779,63	11.024.415,06
DEUDAS L.P. CON ENTIDADES CRÉDITO		10.290.779,63	11.024.415,06
5. Otros pasivos financieros		90.382,17	78.713,30
FIANZAS RECIBIDAS LARGO PLAZO		90.382,17	78.713,30
IV. Pasivos por impuesto diferido		**5.370,89**	**5.407,31**
PASIVOS DIFEREC TEMPORARIAS IMPONIBLES		5.370,89	5.407,31
V. Periodificaciones a largo plazo	9	**7.759.165,60**	**7.764.005,30**
ANTICIPOS RECIBIDOS POR VTAS A LARGO PLAZO		7.402.728,38	7.232.329,80
INGRESOS ANTICIPADOS A LARGO PLAZO		356.457,22	531.675,50
C) PASIVO CORRIENTE		**5.640.722,28**	**5.916.413,66**
III. Deudas a corto plazo	9	**2.329.438,93**	**2.626.161,49**
2. Deudas con entidades de crédito		512.868,87	474.698,20
DEUDAS C.P. CON ENTIDADES DE CRÉDITO		512.868,87	474.698,20
5. Otros pasivos financieros		1.816.570,06	2.151.463,29
V. Acreed.comerciales y otras cuentas a pagar	9	**2.205.920,34**	**2.183.143,01**
1. Proveedores		1.060.460,94	1.145.469,06
3. Acreedores varios		416.164,67	702.007,66
4. Personal (remun.pendientes de pago)		-1.153,09	-1.345,55
6. Otras deudas con las Administ.Públicas	12	695.098,26	270.212,47
7. Anticipos de clientes		35.348,56	66.779,37
VI. Periodificaciones a corto plazo		**1.105.363,01**	**1.107.108,56**
INGRESOS ANTICIPADOS		1.105.363,01	1.107.108,56
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		**68.006.271,02**	**69.948.131,57**

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA S.L.

VIVA

Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.

JUNTA GRAL DE S M SUELO VIVIENDA SECRETARIO 5

SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, S.L.
Cuentas Anuales. Pérdidas y Ganancias (al 31-12-2014)

	NOTAS MEMORIA	Año 2014	Año 2013
A) OPERACIONES CONTINUADAS		0,00	0,00
1. Importe neto de la cifra de negocios	21	815.370,31	1.872.103,03
a) Ventas.	8.2	564.269,09	561.581,10
Arrendamiento de inmuebles		564.269,09	561.581,10
b) Prestación de servicios	13	251.101,22	1.310.521,93
Prestación de servicios		251.101,22	1.310.521,93
2. Variación de exist.prod.term.curso de fabric.		0,00	1.109.730,03
Variación existencias productos en curso			1.208.184,03
Deterioros			-98.454,00
3. Trabajos realizados empresa para su inmobilizado		58.565,64	
4. Aprovisionamientos	13	-349.009,24	-1.280.268,63
a) Consumo de mercaderías.		-60.703,82	1.241,66
b) Consumo de mat.primas y otras mat.consumibles.		-226.705,90	-1.281.510,29
Variación existencias materias primas		-61.599,52	
5. Otros ingresos de explotación.	13	514.374,01	667.198,71
a) Ingr.accesorios y otros de gestión corriente.		474.012,01	640.290,70
b) Subven de explotac incorporadas al resultado del ejerc.	14	40.362,00	26.908,01
6. Gastos de personal	13 , 24	-618.471,39	-611.005,14
a) Sueldos, salarios y asimilados.		-480.102,20	-476.053,68
b) Cargas sociales		-138.369,19	-134.941,46
7. Otros gastos de explotación	13	-754.815,59	-673.642,62
a) Servicios exteriores		-322.832,87	-501.957,08
b) Tributos.		-159.238,65	-149.982,87
c) Pérd.deterioro y variac provis.por operac.comerc.	9.1.b	-272.744,07	-21.702,67
8. Amortización del inmovilizado		-477.767,07	-507.893,81
9. Imputación de subv.de inmov.no financiero y otras	14	107.266,33	158.423,87
11. Deterioro y resultado por enajen.del inmovilizado		254.847,80	-501.809,88
a) Deterioro y pérdidas	7	254.145,53	-57.903,44
b) Resultados por enajenaciones y otras.	7	702,27	-443.906,44
13. Otros resultados		643,35	2.070,94
A.1)RESULTADO DE EXPLOTACION		-448.995,85	234.906,50
14. Ingresos financieros		233.540,03	320.385,46
b) De valores negociables y otros instr.financieros.		233.540,03	320.385,46
15. Gastos financieros		-455.006,46	-525.945,12
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-221.466,43	-205.559,66
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	3	-670.462,28	29.346,84
20. Impuestos sobre beneficios	12	0,00	0,00
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	3	-670.462,28	29.346,84

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORIA S.L.

Plaza de la Rinconada 5 - Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 - 47001 Valladolid

SOLUCIONES
EMPRESARIALES
Y AUDITORÍA s.l.

VIVA

Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.

JUNTA GRAL. DE S.M. SUELO VIVIENDA - SECRETARIA 6

SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, S.L. (VIVA)

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

1. Actividad de la empresa

La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L. (VIVA), fue constituida el 15 de febrero de 1993, por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valladolid, como sociedad anónima, habiéndose transformado a sociedad limitada el 21 de julio de 1994.

La Sociedad tiene establecido su domicilio social en Plaza Mayor 1, de Valladolid y, su centro de trabajo en la Plaza de la Rinconada, número 5.

La duración de la Sociedad es indefinida, hasta tanto no concurran las circunstancias previstas legalmente para su disolución, que tendrá lugar en los supuestos previstos en los artículos 97 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y con sujeción a lo que en ellos se determina. Igualmente es de aplicación 7/1985, de 2 abril reguladora de las bases de régimen local, teniendo en cuenta la redacción dada por la Ley 27/2013 de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local.

En Junta General celebrada el 13 de octubre de 1999, se acordó modificar los Estatutos Sociales (artículos 14 y 21), a fin de su adaptación a la Ley 2/1995 de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

Asimismo la Junta General celebrada el 5 de octubre de 2004, a propuesta del Consejo de Administración, aprobó la modificación de determinados artículos de los Estatutos Sociales, estando inscrita dicha modificación al Tomo 909, Folio 169, Hoja VA-4547, Inscripción 18ª.

En particular, el apartado 1 del Artículo 2 de los Estatutos Sociales establece que la Sociedad tendrá por objeto social la realización, por sí o por terceras personas, y dentro del término municipal de Valladolid, los fines siguientes:

a) La Gestión directa de la actividad económica de promoción, construcción, rehabilitación de viviendas y edificaciones que comprenderá el planeamiento, urbanización, parcelación, adquisición y cesión de terrenos; la promoción y construcción de viviendas, edificios y locales, la rehabilitación de edificios en la forma que se determine, la adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios y proyectos para la construcción y rehabilitación de viviendas, edificios y locales; administrar, conservar, mejorar o inspeccionar las viviendas, fincas, conjuntos urbanísticos o terrenos adquiridos por su cuenta o que le sean transferidos

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA s.l.

Plaza de la Rinconada 5 - Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 - 47001 Valladolid

por el Estado, Comunidad Autónoma, Ayuntamiento o cualquier otra persona, física o jurídica.

b) Proyectar, construir, conservar, explotar y promover obras e infraestructuras, así como los servicios relacionados con aquéllas.

c) Proyectar, construir, reformar, rehabilitar y acondicionar edificios, así como la gestión y explotación de las obras y servicios resultantes.

d) Adquirir suelo urbanizable, redactar instrumentos de planeamiento y de gestión, así como gestionar las correspondientes actuaciones hasta la enajenación de los solares resultantes.

e) La actuación urbanizadora en suelo residencial y la posible gestión y explotación de obras y servicios resultantes de dicha actuación.

f) Fomentar, promover, construir, enajenar y arrendar viviendas acogidas a algún régimen de protección pública.

g) Fomentar la oferta de viviendas en alquiler.

h) La gestión y ejecución de actuaciones de promoción y de obtención de suelo industrial y en general, suelo edificable, para coadyuvar al desarrollo económico e industrial del Municipio de Valladolid.

i) La gestión y transmisión de los patrimonios públicos de suelo de conformidad con la normativa en vigor y por encargo de la Administración pública titular.

j) El desarrollo de las competencias generales previstas para las sociedades urbanísticas por la normativa urbanística y de aquellas específicas cuando éstas asumen la condición de urbanizador.

La actividad actual de la empresa coincide con su objeto social.

Se le aplica la Ley de Sociedades de Capital (vigente desde el 1 de septiembre de 2010), cuyo texto refundido se aprobó por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, Código de Comercio y disposiciones complementarias.

La Entidad está participada 100% por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valladolid, que tiene su residencia en la Plaza Mayor 1 de Valladolid, y deposita las cuentas anuales consolidadas, al ser una Administración Pública en el Tribunal de Cuentas. Las últimas Cuentas Anuales formuladas han sido las correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2013.

El resto de sociedades dependientes del Ayuntamiento de Valladolid son:

Consorcio del Mercado del Val: El Consorcio tiene por objeto la rehabilitación, gobierno y gestión integral del Mercado del Val, que comprende la planificación, ordenación, explotación y mantenimiento de su actividad comercial, en beneficio de los vecinos de la Ciudad de Valladolid, así como la realización de cualesquiera otras actividades que puedan coadyuvar a su consecución. Tiene su domicilio social en la Plaza Mayor 1, Valladolid.

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA s.l.

Fundación Municipal de Deportes: instituida por el Ayuntamiento de Valladolid para la gestión de los servicios de competencia municipal relacionados con la promoción y el fomento del deporte es un organismo autónomo municipal. Tiene su domicilio social en la Plaza Mayor 1, Valladolid.

Fundación Museo de la Ciencia: tiene como finalidad general fomentar la cultura científica y tecnológica, facilitar al público la comprensión de los descubrimientos de la ciencia y la tecnología, contribuir a la difusión de la investigación y de los avances tecnológicos y potenciar el desarrollo de la didáctica de las ciencias y el intercambio de experiencias en este campo. Y como finalidad en especial la gestión del Museo de la Ciencia de Valladolid, de propiedad municipal. Tiene su domicilio social en la Plaza Mayor 1, Valladolid

Fundación Teatro Calderón: tiene como finalidad la promoción y difusión de las artes teatrales, musicales, líricas, coreográficas y escénicas en general, y en concreto la gestión del Teatro Calderón de Valladolid. Tiene su domicilio social en la Plaza Mayor 1, Valladolid

Autobuses Urbanos de Valladolid: su objeto social es la gestión de la Red de autobuses urbanos del municipio

Necrópolis de Valladolid, S.A.: es una empresa mixta participada mayoritariamente por el Ayuntamiento de Valladolid, que gestiona la Funeraria y los Cementerios Municipales de Valladolid. Se encarga de la Gestión de los Cementerios del Carmen, las Contiendas y Puente Duero.

Sociedad Mixta para la promoción del turismo de Valladolid: A iniciativa del Ayuntamiento de Valladolid, que posee la mayoría en su accionariado, la Sociedad Mixta desarrolla funciones de gestión de servicios e infraestructuras turísticas públicas, promoción del turismo como recurso económico, y prestación de servicios turísticos directos a empresas y particulares.

Fundación Municipal de Cultura: lleva a cabo la gestión directa de todos los servicios de competencia municipal relacionados con la promoción y fomento de la cultura y las artes.

Fundación Casa de la India: tiene como finalidad general la proyección y divulgación de la cultura de la India desde Valladolid, así como la promoción de las actividades culturales, institucionales y de formación prevista para tal fin.

Fundación Patio Herreriano de Arte Contemporáneo Español: su objeto es gestionar y recabar los recursos necesarios para que el museo realice las actividades de creación, conservación, estudio y difusión del arte contemporáneo en la ciudad de Valladolid y en la Comunidad de Castilla y León, potenciando asimismo su presencia en los ámbitos nacional e internacional de la cultura contemporánea.

Aguas de Valladolid: su objeto es la gestión de los servicios públicos, que comprendidos en el ciclo integral del agua, son de titularidad y competencia del municipio de Valladolid y de aquellos otros municipios cuyos servicios también le competan, por convenio, contrato o encomienda de gestión, mediante la realización del Abastecimiento de Agua Potable, Alcantarillado, Depuración de Aguas Residuales, Control de Vertidos, Gestión de abonados.

Plaza de la Rinconada 5 - Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 - 47001 Valladolid

Unidad Alimentaria de Valladolid, S.A., es un complejo de distribución mayorista de productos perecederos.

Fundación Pública Municipal de la Semana Internacional de Cine de Valladolid y de la Expansión de la Cultura de la Imagen: por finalidad realizar un certamen o exhibición anual cinematográfica que presentará como "Semana Internacional de Cine de Valladolid", su difusión en el espacio y tiempo y la expansión de la cultura de la imagen.

La moneda funcional con la que opera la empresa es el euro.

Para la formulación de los estados financieros en euros se han seguido los criterios establecidos en el Plan General Contable tal y como figura en el apartado 4. Normas de registro y valoración.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2014 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2014 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las Cuentas Anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria, el 4 de marzo de 2014.

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 la Empresas Inmobiliarias que se aprobó por orden 11.95 de 28 de diciembre de 1994.

b) Principios Contables no obligatorios aplicados

Para la elaboración de las Cuentas Anuales del ejercicio 2014, se han seguido los principios contables y normas de valoración generalmente aceptadas.

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA s.l.

JUNTA GRAL. DE S.M. SUELO Y VIVIENDA · SECRETARIA

8

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

En las cuentas anuales adjuntas se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ella. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- Vida útil de los activos materiales e intangibles (Nota 5 y 7)
- Las estimaciones realizadas para la determinación de los compromisos de pagos futuros (Nota 5).
- Las estimación realizadas del deterioro de las inversiones inmobiliarias y de las existencias (Nota 6 y 10)

Es posible que, a pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, se produzcan acontecimientos en el futuro que obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.

La Sociedad tiene varios procedimientos judiciales abiertos, que pueden generar cierta incertidumbre:

1. La Sociedad tiene interpuesto Recurso de apelación contra la sentencia recaída en el procedimiento ordinario 82/2011 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 4 de Valladolid, por Assignia Infraestructuras, S.A., contra la Resolución dictada por la Sociedad, en virtud de la cual se desestima la reclamación económica realizada en relación con la ejecución del contrato por el que se adjudicó la realización de las obras de urbanización del Sector 16 del PGOU de Valladolid, Plan Parcial Los Santos Pilarica.

Tras estimarse el recurso de apelación interpuesto por VIVA contra la sentencia del Juzgado de los Contencioso Administrativo nº 4 de Valladolid que se declaraba incompetente para conocer de dicha reclamación, con fecha 18 de noviembre de 2014 el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 4 de Valladolid resolvió desestimar la demanda de ASSIGNIUA INFRAESTRUCTURAS, S.A. salvo en la cantidad de 153.063,77 €.

Con fecha 17 de diciembre de 2014, VIVA interpuso recurso de apelación contra dicha sentencia en la parte estimatoria del recurso.

ASSIGNIA INFRAESTRUCTURAS, SA no interpuso recurso de apelación contra la parte de la sentencia que desestimaba en lo sustancial sus pretensiones.

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA s.l.

Plaza de la Rinconada 5 - Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 - 47001 Valladolid

La situación actual, es que en este momento ASSIGNIA INFRAESTRUCTURAS, SA se ha opuesto (sin adherirse) al recurso de apelación de VIVA. En este momento está pendiente que el Juzgado remita los autos al Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León el cual resolverá el recurso interpuesto por VIVA en un plazo estimado de 12 meses, lo cual supondrá que el mismo no sea resuelto hasta 2016.

No consta que ASSIGNIA INFRAESTRUCTURAS, SA haya instado la ejecución de la sentencia para que se posicione y, después, se remitirán los autos al Tribunal Superior de Justicia para que resuelva.

Pese a la incertidumbre de la resolución del Recurso, la Sociedad estima que no es necesario dotar provisión para otras responsabilidades por cuantía alguna, puesto que estima una resolución favorable, sin coste para la Sociedad. Además al ser una actuación por el Sistema de Cooperación, la Sociedad actúa como mero intermediario y las consecuencias, de producirse, serán de cuenta de los propietarios del Sector.

2. La Sociedad tiene interpuesto recurso Contencioso-Administrativo nº 79/2012 por la empresa ASSIGNIA INFRAESTRUCTURAS, SA contra el acuerdo de la Sociedad de ejecutar el aval que garantizaba la ejecución de otras mejoras de un contrato, seguido ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 3 de Valladolid.

Con fecha 5 de diciembre de 2013, el Juzgado emitió su Sentencia número 447/2013, resolviendo "la falta de Jurisdicción de este Juzgado para conocer de la presente causa, declarando que la competencia para conocer del presente procedimiento corresponde a la Jurisdicción civil y consecuentemente con ello debo inadmitir e inadmito el presente Recurso Contencioso-Administrativo… ello sin entrar en el fondo del asunto".

Con fecha 27 de enero de 2014, VIVA interpuso recurso de apelación contra dicha sentencia. Dicho recurso ha sido admitido a trámite por el Juzgado y tras dar traslado del mismo al Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, estimó dicho recurso mediante Sentencia de 28 de octubre de 2014.

Con fecha 15 de enero de 2015, el Juzgado sentención desestimar íntegramente el recurso con Contencioso Administrativo interpuesto por ASSIGNIA INFRAESTRUCTURAS, SA y condenarle a pagar las costas procesales incurridas por VIVA.

La situación actual, la sentencia no es firme, ASSIGNIA INFRAESTRUCTURAS, SA ha interpuesto recurso de apelación contra ella, si bien lo hizo de manera defectuosa y ha sido requerido por el Juzgado para subsanar el defecto observado (no liquidación de tasa judicial). No es probable que ASSIGNIA INFRAESTRUCTURAS, SA no atienda en plazo el requerimiento.

Se estima que el recurso no prospere fundamentalmente porque la sentencia ha valorado correctamente la prueba practicada y no ha incurrido en ningún defecto invalidante.

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA s.l.

3. La Sociedad interviene en el recurso de apelación interpuesto por el Excmo. Ayuntamiento de Valladolid contra la sentencia recaída en el procedimiento 20/2013 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Valladolid interpuesto por Cableuropa, S.A.U. contra la desestimación por aquél del recurso de reposición contra la liquidación girada a dicha operadora en concepto de los gastos de urbanización correspondientes a los costes de instalación de la infraestructura canalizada de telecomunicaciones en el Sector "Villa de Prado" ocupada por la red de aquella y en el que VIVA aparece como codemandada.

El Juzgado dictó sentencia fallando anular la resolución relativa a los gastos de urbanización correspondientes al coste de instalación de la infraestructura canalizada de telecomunicaciones en "P.P. Villa de Prado".

El Excmo. Ayuntamiento de Valladolid recurrió en apelación dicha sentencia con fecha 30 de octubre de 2014, adhiriéndose VIVA al recurso.

Situación actual, el Juzgado remitió el recurso de apelación al Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, el cual resolverá en recurso interpuesto por el Excmo. Ayuntamiento de Valladolid en un plazo de 12 meses, lo cual supondrá que el mismo no sea resuelto hasta finales de 2015 o principios de 2016. No constando que Cableuropa S.A.U. haya instado la ejecución provisional de la sentencia.

Pese a la incertidumbre de la resolución del Recurso, la Sociedad estima que no es necesario dotar provisión para otras responsabilidades por cuantía alguna, entre otros motivos porque al ser una actuación por el Sistema de Cooperación, la Sociedad actúa como mero intermediario y las consecuencias, de producirse, serán de cuenta de los propietarios del Sector.

4. La Sociedad interviene en el recurso Contencioso Administrativo 20/2014 interpuesto por Cableuropa, S.A.U. contra la desestimación por el Excmo. Ayuntamiento de Valladolid del recurso de reposición interpuesto contra la liquidación girada a dicha operadora en concepto de los gastos de urbanización correspondientes al coste de instalación de la infraestructura canalizada de telecomunicaciones en el Sector "Los Santos Pilarica" reservada para la implantación de la red de dicha operadora seguido ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Valladolid y en el que VIVA aparece como codemandada.

El Excmo. Ayuntamiento de Valladolid se ha opuesto a las pretensiones de Cableuropa, S.A.U.

La situación es que VIVA tiene pendiente de contestar a la demanda de Cableuropa, S.A.U., una vez contestada la demanda, el procedimiento continuará hasta que recaiga sentencia, lo cual atendiendo a la prueba propuesta hasta el momento, no se espera que se produzca hasta el primer trimestre de 2016.

Plaza de la Rinconada 5 - Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 - 47001 Valladolid

Pese a la incertidumbre de la resolución del Recurso, la Sociedad estima que no es necesario dotar provisión para otras responsabilidades por cuantía alguna, entre otros motivos porque al ser una actuación por el Sistema de Cooperación, la Sociedad actúa como mero intermediario y las consecuencias, de producirse, serán de cuenta de los propietarios del Sector.

Por otro lado, el 19 de diciembre 2014 la Sociedad realizó la propuesta de liquidación definitiva del proyecto de actuación del sector 18 del P.G.O.U. de Valladolid, Plan Parcial Villa del Prado. Actualmente está siendo notificado a los interesados y en fase de alegaciones, generando cierta incertidumbre respecto a la fecha de cobro e importes de los créditos generados, debido a los posibles desacuerdos entre los propietarios del Sector y la Sociedad Municipal, en la interpretación del convenio. No obstante la Sociedad Municipal, estima que no es necesario registrar un deterioro de los créditos surgidos, al haber realizado la propuesta de liquidación a tenor de la ejecución literal del citado convenio.

d) Comparación de la información.

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2014, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2014 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2013.

La comparación entre los ejercicios 2014 y 2013 debe efectuarse considerando las circunstancias expuestas en los apartados g y h siguientes.

Algunos importes correspondientes al ejercicio 2013 han sido reclasificados en las presentes cuentas anuales con el fin de hacerlas comparables con las del ejercicio actual y facilitar su comparación, no habiéndose alterado con ello ni el patrimonio neto de la Sociedad al 31 de diciembre de 2013, ni los resultados del ejercicio anual terminado en dicha fecha. Las reclasificaciones más significativas han sido las siguientes:

El traspaso de los Activos no corrientes mantenidos para la venta que figuraba en el balance por 123.312,64 al capítulo de Inversiones Inmobiliarias, clasificando en Terrenos 30.828,25 euros y en Construcciones 92.484,75 euros.

El traspaso desde Existencias, para ajustar el coste real de la UA 331 a Inversiones Inmobiliarias por una cuantía de 749.464,39 euros, y su deterioro correspondiente 244.223,72 euros.

e) Agrupación de partidas.

Las cuentas anuales no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias ni en el estado de cambios en el patrimonio neto.

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA S.L.

10

JUNTA GRAL. DE S.M. SUELO VIVIENDA. SECRETARIA.

f) Elementos recogidos en varias partidas.

No se presentan elementos patrimoniales registrados en dos o más partidas del balance.

g) Cambios en criterios contables.

Durante el ejercicio 2014 se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

Durante el ejercicio 2014 se ha realizado a la liquidación del P.P. "Villa de Prado", aplicando las condiciones pactadas y dando correcto cumplimiento al texto del convenio suscrito, entre la Diputación de Valladolid y el Ayuntamiento de Valladolid, que regula el desarrollo de la ejecución de dicho plan parcial y que ha sido ejecutado por la Sociedad Municipal de Suelo y vivienda de Valladolid, S.L. En este ejercicio, se han registrado las obligaciones y derechos de la Diputación de Valladolid, derivados de la aplicación literal del convenio, respecto a la forma de sufragar los costes de urbanización. Como consecuencia, de la liquidación del Plan Parcial y de esta aplicación literal del convenio, se han incrementado los clientes en 4.036.034 euros, el saldo con las administraciones públicas en 21.941 euros, reducido los acreedores en 4.240.518 euros y los anticipos de clientes en 600 euros, incrementándose en consecuencia los resultados de ejercicios anteriores a 2013 en 8.299.092 euros.

En este ejercicio, a la vista de cómo ha ido evolucionando el sector inmobiliario en estos últimos años, se ha realizado un test de deterioro de aquellos activos en los que era probable que existiesen posibles indicios de deterioro, registrando en consecuencia una disminución del valor del activo, cuando el importe recuperable del mismo fuera inferior a su valor neto contable. En consecuencia, se ha registrado un deterioro de existencias de 8.546.087 euros, y de inversiones inmobiliarias de 2.354.636 euros, disminuyendo en consecuencia los resultados de ejercicios anteriores en 10.900.723 euros.

Los anticipos recibidos por ventas a Largo Plazo, han sido registrados de nuevo por su coste amortizado, teniendo en cuenta un nuevo plazo para la materialización de la venta de terrenos definitiva La Sociedad ha estimado que será realizable en 2017. Esto ha supuesto que los Anticipos por ventas a Largo Plazo disminuyeran en 950.200 euros, los ingresos anticipados a LP, se incrementaran en 356.457,22 euros, los gastos anticipados disminuyeran en 467.753 euros y los ingresos anticipados a corto plazo aumentaran en 125.989,57 euros.

Por tanto, las correcciones realizadas en las cifras comparativas de cada una de las partidas que integran las cuentas anuales son las siguientes:

Balance a 31 de diciembre de 2013

	Debe/(Haber)
Deterioro de existencias	(8.546.087 euros)
Clientes	4.261.036 euros

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y EDITORIA s.l.

Plaza de la Rinconada 5 - Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 - 47001 Valladolid

Deterioro de créditos por operaciones comerciales	(225.002 euros)
Reservas libre disposición	2.601.631 euros
Anticipo de clientes	600 euros
Deterioro de Inversiones Inmobiliarias	(2.354.636 euros)
Acreedores	4.240.518 euros
H.P. por I.V.A.	21.941 euros
Anticipos recibidos por ventas a Largo Plazo	950.200 euros
Gasto anticipado	(467.753 euros)
Ingreso anticipado a corto plazo	(125.989 euros
Ingreso anticipado a largo plazo	(356.457 euros)

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013:

	Debe/(Haber)
Ajustes por cambio de criterio en ejercicio 2012 y anteriores (Reservas)	3.665.372

h) Corrección de errores

Las cuentas anuales del ejercicio 2014 incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio, correspondientes al reparto de los costes de urbanización de la parcela UA331 entre la partida de existencia y la de Inversiones inmobiliarias. La Sociedad ha realizado el traspaso desde existencias a inversiones inmobiliarias por 749.464 euros, y por la parte del deterioro por 244.224 euros.

i) Importancia Relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2014.

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA S.L.

JUNTA GRAL DE S.M. SUELO Y VIVIENDA · SECRETARIA

3. Aplicación de resultados

- La propuesta de aplicación del resultado es la siguiente:

Base de reparto	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	-670.462,28	29.346,84
Remanente		
Reservas voluntarias		
Otras reservas de libre disposición		
Total	-670.462,28	29.346,84

Aplicación	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
A reserva legal		
A reserva por fondo de comercio		
A reservas especiales		
A reservas voluntarias	-670.462,28	29.346,84
A dividendos		
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores		
A otros (identificar)		
Total	-670.462,28	29.346,84

Durante el ejercicio no se repartieron dividendos a cuenta.

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 socios (Ver nota 9.3 de Fondos Propios).

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:

- Se han cubierto las atenciones previstas por la ley o los estatutos.
- 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 estas pérdidas.

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA s.l.

Plaza de la Rinconada 5 - Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 - 47001 Valladolid

4. Normas de registro y valoración

4.1. Inmovilizado intangible.

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

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

Para cada inmovilizado intangible se analiza y determina si la vida útil es definida o indefinida.

Los activos intangibles que tienen vida útil definida se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos 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.

En el presente ejercicio no se han reconocido "Pérdidas netas por deterioro" derivadas de los activos intangibles.

No existe ningún inmovilizado intangible con vida útil indefinida.

1. Patentes, licencias, marcas y similares. El saldo de esta cuenta corresponde a los costes incurridos en la adquisición del logotipo y de la marca de la Sociedad, los cuales se amortizan linealmente en un período de 10 años.
2. Aplicaciones informáticas. Se contabilizan por su coste de adquisición incluyéndose en este epígrafe los gastos de desarrollo de las páginas web. Se amortizan linealmente en un periodo de 3 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.

Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción que incluye, además del importe facturado después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento, como los gastos de explanación y derribo, transporte, seguros, instalación, montaje y otros similares. La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción. Forma parte, también, del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA s.l.

costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones. Así como la mejor estimación del valor actual del importe contingente, no obstante, los pagos contingentes que dependan de magnitudes relacionadas con el desarrollo de la actividad, se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida en que se incurran.

Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de bienes del inmovilizado material, se registran en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se devenguen. A tal efecto se utiliza el tipo de interés incremental del proveedor existente en el momento inicial, es decir, el tipo de interés al que el proveedor podría financiarse en condiciones equivalentes a las que resultan del importe recibido, que no será objeto de modificación en posteriores ejercicios. Cuando se trate de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo. Por ello no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.

- El Consejo de Administración de la Sociedad considera que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos
- Se registra la pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor neto contable supere a su importe recuperable, entendiendo éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.
- Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos efectuados por la Sociedad, se cargarán en las cuentas de gastos que correspondan. Los costes de 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. Las cuentas del inmovilizado material en curso, se cargan por el importe de dichos gastos, con abono a la partida de ingresos que recoge los trabajos realizados por la Sociedad para sí misma.
- Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material se reconocen como sustitución en el momento en que se incurren y se amortizan durante el periodo que medie hasta la siguiente reparación, dando de baja cualquier importe asociado a la reparación que pudiera permanecer en el valor contable del citado inmovilizado
- 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 estimando un valor residual nulo, en función los de los siguientes años de vida útil:

Plaza de la Rinconada 5 - Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 - 47001 Valladolid

Descripción	Años	% Anual
Construcciones	50	2
Instalaciones Técnicas		
Maquinaria	5	20
Utillaje		
Otras Instalaciones		
Mobiliario	10	10
Equipos Procesos de Información	4	25
Elementos de Transporte	5	20
Otro Inmovilizado		

- Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

  La normativa vigente establece que el coste de los bienes arrendados se contabilizará en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Este importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador.

  En los arrendamientos financieros se contabiliza el activo de acuerdo con su naturaleza, y un pasivo financiero por el mismo importe, que es el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados. Los intereses se incorporan directamente como gastos a medida que se van liquidando las cuotas correspondientes.

  Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

  La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo. El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su

valor en uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

- En el ejercicio 2014 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales.

4.3. Inversiones Inmobiliarias.

- La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.
- Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utiliza los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:
  - Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.
  - Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.
  - Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.
  - Los arrendamientos conjuntos de terreno y edificio se clasificarán como operativos o financieros con los mismos criterios que los arrendamientos de otro tipo de activo.

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA s.l.

Plaza de la Rinconada 5 - Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 - 47001 Valladolid

- No obstante, como normalmente el terreno tiene una vida económica indefinida, en un arrendamiento financiero conjunto, los componentes de terreno y edificio se considerarán de forma separada, clasificándose el correspondiente al terreno como un arrendamiento operativo, salvo que se espere que el arrendatario adquiera la propiedad al final del periodo de arrendamiento.
- A estos efectos, los pagos mínimos por el arrendamiento se distribuirán entre el terreno y el edificio en proporción a los valores razonables relativos que representan los derechos de arrendamiento de ambos componentes, a menos que tal distribución no sea fiable, en cuyo caso todo el arrendamiento se clasificará como financiero, salvo que resulte evidente que es operativo.

4.4. Permutas.

La Sociedad, en el ejercicio 2014 no ha efectuado ninguna operación de permuta.

4.5. Instrumentos financieros.

La sociedad tiene registrados en el capitulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Por tanto la presente norma resulta de aplicación a los siguientes instrumentos financieros:

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios
- Deudas con entidades de crédito
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como, fianzas y depósitos recibidos

c) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORIA S.L.

4.5.1. Inversiones financieras a largo plazo

- Préstamos y cuentas por cobrar: se registran a su coste amortizado, correspondiendo al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar. La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

- Inversiones mantenidas hasta su vencimiento: son aquellos valores representativos de deuda con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento. Se contabilizan a su coste amortizado.

- Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados.

  La Sociedad clasifica los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de su reconocimiento inicial sólo si:

  - con ello se elimina o reduce significativamente la no correlación contable entre activos y pasivos financieros, o
  - el rendimiento de un grupo de activos financieros, pasivos financieros o de ambos, se gestiona y evalúa según el criterio de valor razonable, de acuerdo con la estrategia documentada de inversión o de gestión del riesgo de la Sociedad.
  - La Sociedad no reclasifica ningún activo o pasivo financiero, de o a esta categoría, mientras esté reconocido en el balance de situación, salvo cuando proceda calificar el activo como inversión en empresas del grupo, asociadas o multigrupo.
  - Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

- Inversiones disponibles para la venta: son el resto de inversiones que no entran dentro de las cuatro categorías anteriores, viniendo a corresponder casi a su totalidad a las inversiones financieras en capital, con una inversión inferior al 20%. Estas inversiones figuran en el balance de situación adjunto por su valor razonable cuando es posible determinarlo de forma fiable. En el caso de participaciones en sociedades no cotizadas, normalmente el valor de mercado no es posible determinarlo de manera fiable por lo que, cuando se da esta circunstancia, se valoran por su coste de adquisición o por un importe inferior si existe evidencia de su deterioro.

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 se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y

Plaza de la Rinconada 5 - Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 - 47001 Valladolid

los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción.

- 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 en el momento de la adquisición.

Baja de activos financieros-

- La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.
- Cuando el activo financiero se da de baja la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.
- Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

4.5.2. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

- Bajo este epígrafe del balance de situación adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

4.5.3. Pasivos financieros

- Los préstamos, obligaciones y similares se registran inicialmente por el importe recibido, neto de costes incurridos en la transacción. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes de transacción, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias según el criterio del devengo utilizando el método del interés efectivo. El importe devengado y no liquidado se añade al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.
- Las cuentas a pagar se registran inicialmente a su coste de mercado y posteriormente son valoradas al coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo.

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA S.L.

15

Fianzas entregadas

- Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones, se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

Valor razonable

- El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.
- Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.
- Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

4.5.4. Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

- Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, se valoran inicialmente por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción.
- Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad procede a evaluar si ha existido deterioro de valor de las inversiones. Las correcciones valorativas por deterioro y en su caso la reversión, se llevan como gasto o ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- La corrección por deterioro se aplicará siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. Se entiende por valor recuperable, 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, calculados bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizados por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera que sean generados por la empresa participada. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se tomará en consideración el patrimonio neto de la Entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA S.L.

Plaza de la Rinconada 5 - Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 - 47001 Valladolid

- Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

4.6. Existencias.

Se valoran al precio de adquisición o coste de producción. El precio de adquisición es el importe facturado por el proveedor, deducidos los descuentos y los intereses incorporados al nominal de los débitos más los gastos adicionales para que las existencias se encuentren ubicados para su venta: transportes, aranceles, seguros y otros atribuibles a la adquisición. En cuanto al coste de producción, las existencias se valoran añadiendo al coste de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables al producto y la parte que razonablemente corresponde los costes indirectamente imputables a los productos.

El saldo de este epígrafe del balance de situación de la Sociedad incluye los siguientes conceptos (véase Nota 10):

a) Edificaciones. Las edificaciones contabilizadas bajo está rúbrica han sido adquiridas para su venta, y figuran por su precio de adquisición, que incluye el precio de compra más aquellos gastos relacionados directamente con la misma.

b) Terrenos y solares. La distinción entre ambos se realiza teniendo en cuenta la legislación urbanística aplicable. En concreto se consideran solares aquellos terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico y que normalmente solo precisan de la licencia urbanística o del desarrollo de una actuación aislada para poder ser edificados.

El resto de los terrenos, tanto urbanos como urbanizables, que precisan de actuaciones integradas de planeamiento y urbanización, se contabilizan bajo la rúbrica de "Terrenos".

Los solares se valoran por su precio de adquisición más los gastos inherentes a la compra, impuestos no deducibles y aquellos otros gastos de acondicionamiento u obras necesarias para alcanzar la calificación de solar.

Igualmente, los terrenos se contabilizan inicialmente por el valor de adquisición más todos los gastos inherentes a la compra (escritura, registro...) En las actuaciones integradas previstas en nuestra legislación urbanística se incorporan al "valor suelo", señalado anteriormente, el "valor urbanización" necesario para completar el proceso de transformación del suelo apto para urbanizar en solar apto para edificar. Entre otros y tal y como refleja el Art. 68 de la LUCL: la ejecución del viario público, de los servicios urbanos, espacios libres, elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión, indemnizaciones a propietarios y afectados, etc. En este tipo de actuaciones el reparto individualizado del coste de adquisición de los terrenos y de los gastos de urbanización se realiza, para cada una de las parcelas o solares resultantes, en función de la edificabilidad asignada a cada una de ellas.

c) Obras de urbanización y proyectos en proceso de ejecución. En esta cuenta se registran los costes incurridos por la Sociedad en aquellas obras y trabajos realizados "en curso de ejecución" al cierre del ejercicio. Los citados costes incluyen, básicamente, los honorarios de profesionales (por la redacción del proyecto básico y la dirección de obra) y las certificaciones de obra emitidas por la empresa constructora.

- Los impuestos indirectos que gravan las existencias sólo se incorporan al precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Publica.
- En cuanto a las existencias que necesitan un periodo superior al año para ser vendidas, se incorporan los gastos financieros en los términos previstos en la norma sobre inmovilizado material.
- Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Si dejan de existir las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias, el importe de la corrección es objeto de reversión reconociéndolo como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.7. Transacciones en moneda extranjera.

La Sociedad no ha realizado operaciones en moneda extranjera durante el ejercicio 2014.

4.8. Impuestos sobre beneficios.

- El gasto por impuesto corriente se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.
- Los activos y pasivos por impuestos diferidos, proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.
- Los activos por impuestos diferidos surgen, igualmente, como consecuencia de las bases imponibles negativas pendientes de compensar y de los créditos por deducciones fiscales generadas y no aplicadas.
- Se reconoce el correspondiente pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo que la diferencia temporaria se derive del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que en el momento de su realización, no afecte ni al resultado fiscal ni contable.

Plaza de la Rinconada 5 - Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 - 47001 Valladolid

- Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

- Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos, de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

- El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como, en su caso, por el reconocimiento e imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias del ingreso directamente imputado al patrimonio neto que pueda resultar de la contabilización de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.

- Tal y como se indica en la Nota 12, la Sociedad tiene derecho a la bonificación prevista en la Ley del Impuesto sobre Sociedades y, por consiguiente, el importe de la cuota íntegra del citado impuesto (resultante de aplicar a la base imponible el tipo impositivo vigente) está bonificado en un 99%.

4.9. Ingresos y gastos.

- Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

- No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

- Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. No obstante la Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

- Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

- Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA s.l.

4.10. Provisiones y contingencias.

- Las obligaciones existentes a la fecha del balance de situación surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran en el balance de situación como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.
- La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, no supone una minoración del importe de la deuda, sin perjuicio del reconocimiento en el activo de la Sociedad del correspondiente derecho de cobro, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, registrándose dicho activo por un importe no superior de la obligación registrada contablemente.

4.11. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal.

- Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando cesan en sus servicios.
- Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

4.12. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

- Los administradores confirman que la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo.

4.13. Pagos basados en acciones.

- La Sociedad durante el ejercicio 2014, no ha realizado pagos basados en acciones.

4.14. Subvenciones, donaciones y legados.

- Las subvenciones de capital no reintegrables se valoran por el importe concedido, reconociéndose inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el período por los activos financiados por dichas subvenciones, salvo que se trate de activos no depreciables en cuyo caso se imputarán al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja en inventario de los mismos.

- Mientras tienen el carácter de subvenciones reintegrables se contabilizan como deudas a largo plazo transformables en subvenciones.
- Cuando las subvenciones se concedan para financiar gastos específicos se imputarán como ingresos en el ejercicio en que se devenguen los gastos que están financiando.

4.15. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

- Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.
- Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de elaboración de las cuentas anuales 13ª del Plan General de Contabilidad. En este sentido:

  a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

  b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª del Plan General de Contabilidad.

  c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de elaboración de cuentas anuales 15ª.

- Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, o en su dominante, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre las que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa. Asimismo tienen la consideración de partes vinculadas las

empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

4.16. Activos no corrientes mantenidos para la venta.

- Se registran en este apartado aquellos activos en los que su valor contable se recuperará fundamentalmente a través de su venta, y siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:
  - El activo debe estar disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata, y
  - Su venta debe ser altamente probable, ya sea porque se tenga un plan para vender el activo y se haya iniciado un programa para encontrar comprador, que la venta del activo debe negociarse a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual y que se espera completar la venta dentro del año siguiente. Es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado
- Se valoran en el momento de su clasificación en esta categoría, por el menor entre su valor su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta.

4.17. Operaciones interrumpidas.

La Sociedad durante el ejercicio 2014 no ha realizado operaciones interrumpidas.

5. Inmovilizado material

- El movimiento habido en este capítulo del balance de situación adjunto es el siguiente:

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA s.l.

Plaza de la Rinconada 5 - Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 - 47001 Valladolid

A) Estados de movimientos del INMOVILIZADO MATERIAL

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2013	3.647.577,02	1.053.404,59	387.762,10	5.088.743,71
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios				0,00
(+) Aportaciones no dinerarias				0,00
(+) Ampliaciones y mejoras	5.792,49	11.369,04		17.161,53
(+) Resto de entradas				0,00
(-) Salidas, bajas o reducciones				0,00
(- / +) Traspasos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta u operaciones interrumpidas				0,00
(- / +) Traspasos a / de otras partidas	-1.061.234,42			-1.061.234,42
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2013	2.592.135,09	1.064.773,63	387.762,10	4.044.670,82
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2014	2.592.135,09	1.064.773,63	387.762,10	4.044.670,82
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios				
(+) Aportaciones no dinerarias				
(+) Ampliaciones y mejoras		38.997,92		38.997,92
(+) Resto de entradas				0,00
(-) Salidas, bajas o reducciones				
(- / +) Traspasos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta u operaciones interrumpidas				
(- / +) Traspasos a / de otras partidas				0,00
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2014	2.592.135,09	1.103.771,55	387.762,10	4.083.668,74
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2013	-163.948,92	-532.159,02		-696.107,94
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2013	-30.701,16	-94.357,36		-125.058,52
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				0,00
F) AMORTIZACION ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2013	-194.650,08	-626.516,38	0,00	-821.166,46
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2014	-194.650,08	-626.516,38	0,00	-821.166,46
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2014	-30.817,05	-98.398,98		-129.216,03
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos	331,90			331,90
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				0,00
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2014	-225.135,23	-724.915,36	0,00	-950.050,59
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2013				
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2013				
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2014				
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2014				
M) TOTAL NETO INMOVILIZADO MATERIAL A 31/12/2013	**2.366.999,86**	**378.858,19**	**387.762,10**	**3.133.619,15**

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA S.L.

- Del detalle anterior, el valor de construcción y del terreno de los inmuebles, asciende a un millón quinientos cuarenta mil ochocientos cincuenta y dos euros y cuarenta céntimos de euro (1.540.852,40 €) y un millón cincuenta y un mil doscientos ochenta y dos euros y sesenta y nueve céntimos de euro (1.051.282,69 €), respectivamente
- No se ha producido ninguna circunstancia que haya supuesto una incidencia significativa que afecte al ejercicio presente o a ejercicios futuros que afecten a vidas útiles y métodos de amortización.
- El inmovilizado material incluye solares adquiridos en ejercicios precedentes al Ayuntamiento de Valladolid, empresa del grupo, por un valor neto de un millón cincuenta y un mil doscientos ochenta y dos euros y sesenta y nueve céntimos de euros (1.051.282,69 €). No ha sido necesario realizar ninguna corrección valorativa de dichos activos desde su adquisición. La información comparativa de estos activos es la siguiente:

Ejercicio 2014	Valor Contable	Amortización Acumulada	Corrección de valor por deterioro acumulada
Inmovilizado material adquirido a empresas del grupo (TOTAL)	1.051.282,69		
Inmovilizado material adquirido a empresas asociadas (TOTAL)			

Ejercicio 2013	Valor Contable	Amortización Acumulada	Corrección de valor por deterioro acumulada
Inmovilizado material adquirido a empresas del grupo (TOTAL)	1.051.282,69		
Inmovilizado material adquirido a empresas asociadas (TOTAL)			

- No se han realizado ninguna corrección valorativa de los bienes de inmovilizado.
- No se han capitalizado gastos financieros en el ejercicio.
- Existe inmovilizado material totalmente amortizado a 31 de diciembre 2014 según el siguiente detalle:
- La sociedad no posee bienes afectos a garantía y a reversión, ni restricciones a la titularidad de sus bienes de inmovilizado material.
- No se han recibido subvenciones, donaciones y legados relacionados con el inmovilizado material.
- A 31 de diciembre de 2014, no se han contraído compromisos en firme para la compra ni venta de inmovilizado.

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA s.l.

Plaza de la Rinconada 5 - Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 - 47001 Valladolid

- La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. La administración revisa anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas y los riesgos cubiertos y se acuerdan los importes que razonablemente se deben cubrir para el año siguiente.

Inmovilizado material	Valor contable	Amortización acumulada
Mobiliario	9.558,80	9.558,80
Maquinaria	2.348,18	2.348,18
Equipos informáticos	116.193,95	116.193,95
Elementos de transporte	12.809,85	12.809,85
TOTALES	140.910,78	140.910,78

- Existe inmovilizado material totalmente amortizado a 31 de diciembre 2013 según el siguiente detalle:

Inmovilizado material	Valor contable	Amortización acumulada
Mobiliario	9.558,80	9.558,80
Maquinaria	912,18	912,18
Equipos informáticos	111.180,35	111.180,35
Elementos de transporte	12.809,85	12.809,85
TOTALES	134.461,18	134.461,18

6. Inversiones inmobiliarias

- El movimiento habido en este capítulo del balance de situación adjunto es el siguiente:

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA S.L.

VIVA

Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.

A) Estados de movimientos de las INVERSIONES INMOBILIARIAS

	Terrenos	Ctnes	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO. EJERCICIO 2013	4.698.062,62	19.189.574,27	23.887.636,89
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios			
(+) Aportaciones no dinerarias			
(+) Ampliaciones y mejoras			0,00
(+) Resto de entradas			0,00
(-) Salidas, bajas o reducciones	-304.679,94	-1.154.522,36	-1.459.202,30
(- / +) Traspasos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta u operaciones interrumpidas	30.828,25	1.137.801,46	
(- / +) Traspasos a / de otras partidas	2.106.624,83		2.106.624,83
B) SALDO FINAL BRUTO. EJERCICIO 2013	6.530.835,76	19.172.853,37	25.703.689,13
C) SALDO INICIAL BRUTO. EJERCICIO 2014	6.530.835,76	19.172.853,37	25.703.689,13
(+) Aportaciones no dinerarias			
(+) Ampliaciones y mejoras		9.453,99	
(+) Resto de entradas			
(-) Salidas, bajas o reducciones	-76.067,38	-288.241,60	-364.308,98
(- / +) Traspasos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta u operaciones interrumpidas			
(- / +) Traspasos a / de otras partidas	58.565,64		58.565,64
D) SALDO FINAL BRUTO. EJERCICIO 2014	6.513.334,02	18.894.065,76	25.407.399,78
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA. SALDO INICIAL EJERCICIO 2013	0,00	-1.216.128,40	-1.216.128,40
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2013		-376.687,45	-376.687,45
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos		-57.903,44	
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos		71.432,79	71.432,79
F) AMORTIZACION ACUMULADA. SALDO FINAL EJERCICIO 2013	0,00	-1.579.286,50	-1.579.286,50
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA. SALDO INICIAL EJERCICIO 2014	0,00	-1.579.286,50	-1.579.286,50
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2014		-343.737,37	-343.737,37
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos			0,00
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos		20.417,00	20.417,00
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA. SALDO FINAL EJERCICIO 2014	0,00	-1.902.606,87	-1.902.606,87
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO. SALDO INICIAL EJERCICIO 2013	-903.766,63	-1.985.523,83	-2.889.290,46
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo			0,00
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro			
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO. SALDO FINAL EJERCICIO 2013	-903.766,63	-1.985.523,83	-2.889.290,46
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO. SALDO INICIAL EJERCICIO 2014	-903.766,63	-1.985.523,83	-2.889.290,46
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo			0,00
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro	60.700,15	229.731,05	290.431,20
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			
L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO. SALDO FINAL EJERCICIO 2014	-843.066,48	-1.755.792,78	-2.598.859,26

Plaza de la Rinconada 5 - Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 - 47001 Valladolid

- Bajo la rúbrica de Terrenos y Bienes Naturales, su distribución es la siguiente:

TERRENOS Y SOLARES	VALOR CONTABLE
Julián Humanes, 3-5-7	403.445,51
Monasterio de la Vid, 6	561.195,66
Florencia, 1	721.253,30
Rector Luís Suárez	225.866,89
Parcela 2.2 Campo de Tiro	179.628,09
Parcela PA 06 Viveros	533.292,48
Parcela 10 A UA 331 Avd. Burgos	1.706.816,91
Parcelas C/ Montealegre (San Pedro Regalado)	81.780,89
Parcela Azucarera Sta. Victoria	1.004.634,42
Nave C/ Vázquez de Menchaca, 124	431.238,40
Local C/ Realengo	10.895,75
Vivienda C/ Lille, 3 2º	30.828,16
Locales y garajes en C/ Lille	137.466,96
Parcela La Galera	158.459,15
Solares 12 viviendas distribuidas por la ciudad	269.931,45
Parcela Centro Seccionamiento Nicas	56.600,00
TOTAL	**6.513.334,02**

- En abril de 2013 se publica el nuevo Plan Estatal de Vivienda en el RD 233/2013 por el que se permite la venta anticipada de las viviendas en alquiler con opción de compra. La Sociedad ofreció la posibilidad a los inquilinos de la C/ Vuelo que se encontraban en las condiciones establecidas en la citada norma. De los 24 inquilinos aceptaron la oferta 8, procediéndose a la recalificación de las citadas viviendas, dando por finalizado del contrato de alquiler con opción de compra. Durante el ejercicio 2014 se han acogido a la opción de compra en las condiciones que establece la norma, 2 viviendas y se ha procedido a la reversión de la provisión por la parte proporcional y ha generado unos ingresos procedentes de la reversión por importe de 702,27 euros.
- Durante el ejercicio 2014 se ha procedido a la actualización del valor de la parcela 10 A de la UA 331 Avd. Burgos, ajustándose el valor de la parcela a las

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA S.L.

disposiciones de proyecto de actuación y la incorporación de los costes de urbanización, una vez finalizada la misma.

- Bajo la rúbrica de Construcciones se distribuyen en los siguientes inmuebles :

CONSTRUCCIONES	VALOR CONTABLE
Julián Humanes, 3-5-7	2.076.332,84
Monasterio de la Vid, 6	2.169.742,66
Florencia, 1	2.327.523,60
Rector Luís Suárez	2.284.404,35
Yunta 7 y 9	2.572.969,51
Vuelo 92 al 138	2.022.470,28
12 viviendas distribuidas por la ciudad	859.808,07
Nave C/ Vázquez de Menchaca, 124	2.162.578,84
Local C/ Realengo	43.662,99
San Pedro Regalado	831.016,93
Vivienda en C/ Lille, 3 2º b	92.484,48
Locales y garajes en C/ Lille	396.800,29
La Galera	639.289,11
Garaje 2º sótano de Monasterio Vid, 6	414.981,81
TOTAL	**18.894.065,76**

- El destino de estas inversiones inmobiliarias es el alquiler y/o el alquiler con opción de compra.
- Las inversiones inmobiliarias incluyen activos adquiridos al Ayuntamiento de Valladolid por un valor neto de tres millones setecientos quince mil cincuenta euros y catorce céntimos de euro (3.715.050,14 €) correspondientes a solares.
- No existe ninguna restricción a la realización de las inversiones, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otros medios.
- Las subvenciones, donaciones y legados recibidos relacionados con las inversiones inmobiliarias están cuantificados en el importe de un millón ochocientos once mil doscientos cuarenta y un euros y noventa y un céntimos de euro (1.811.241,91 €) y el importe total de los activos subvencionados asciende a dieciocho millones doscientos tres mil seiscientos cincuenta y tres euros y seis céntimos de euro (18.203.653,06 €) durante el ejercicio 2014.

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA s.l.

Plaza de la Rinconada 5 - Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 - 47001 Valladolid

- A 31 de diciembre de 2014, no existen obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias o para reparaciones, mantenimiento o mejoras
- Los bienes afectos a hipotecas son las Inversiones Inmobiliarias referidas a las edificaciones en C/ Julián Humanes, Monasterio de la Vid, Florencia, Rector Luís Suárez, Vuelo, Yunta, Bergantín y S. Pedro Regalado, La Galera y sus préstamos hipotecarios ascienden a una cuantía de diez millones ochocientos tres mil seiscientos cuarenta y ocho euros con cincuenta céntimos de euro (10.803.648,50 €).
- Al cierre del ejercicio se encuentran en curso: dos promociones en fase de proyectos por importe de 387.762,10 €; dichas promociones son en las parcelas 25 y 27 de Cañada Real y la parcela 1 en A.P.E 49 Sta. Victoria, y otra promoción iniciada de 25 viviendas en la parcela 10 A de la UA 331 Avd. de Burgos.

En relación al Deterioro:

a) En el ejercicio se han reconocido 2.354.635 euros, correspondientes a los deterioros de valor de las Inversiones Inmobiliarias, que han sido aplicados a resultados de ejercicios anteriores (ver nota 2.g), puesto que el valor neto contable supera su importe recuperable, entendiendo éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

b) La valoración de los deterioros de los activos arrendados (edificios de viviendas y sus locales comerciales), se ha realizado por el valor en uso, es decir, calculando el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, a través de su utilización en el curso normal del negocio, teniendo en cuenta su estado actual, y actualizados con un coeficiente del 3%, y un I.P.C. para las rentas esperadas del 1%. Se han tenido en cuenta también los costes de mantenimiento habituales en el uso de los inmuebles, utilizando para los mismos un incremento anual del 2%. La proyección de los ingresos generados por las viviendas, nos viene fijada, al estar acogidas a protección pública, y estar tasados por la calificación de dichas viviendas. Para el caso de los activos subvencionados, la subvención pendiente de imputar a resultados, se ha calificado como un componente más del valor en uso del activo. Para en el caso de parcelas aún sin calificación, se ha utilizado el mismo criterio y los mismos importes en función de las características del inmueble, pues serán destinados a viviendas de protección pública en régimen de alquiler.

c) Para el resto de activos no arrendados, se ha estimado su valor razonable. No se han tenido en cuenta los costes de venta, por considerarse insignificantes. El valor razonable está en función del valor de mercado de inmuebles de similares características según la normativa de valoración de activos. Para ello, con carácter general, se ha realizado un estudio comparativo de los inmuebles de similares características en las distintas zonas, en las que la Sociedad posee dichos activos, obteniendo un precio medio de mercado.

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA s.l.

VIVA
Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.

1. Durante el ejercicio se ha producido una reversión de la provisión relativa a las viviendas de la C/ Vuelo, que había sido registrada en el ejercicio anterior, por una cuantía de 290.431,20 euros, como consecuencia de la venta de 8 viviendas a un precio inferior a su valor contable. En este ejercicio se han vendido dos viviendas de la promoción, por una cuantía aproximadamente igual a su Valor Neto Contable, por lo que se ha procedido a registrar la reversión del deterioro de valor registrado en el ejercicio anterior, al ser su valor recuperable igual al contabilizado.

2. Para la parcela 10-A en Avd. Burgos destinada a la construcción de vivienda protegida, en régimen de alquiler con opción de compra, se ha estimado su valoración en función de su edificabilidad, con la hipótesis de edificio terminado, en función de las calificaciones de viviendas protegidas de similares características y precio, resultando un valor recuperable de 1.706.817 euros. Esta parcela tenía registrado en ejercicios pasados un deterioro de 244.224 euros, por lo que a 31 de diciembre de 2014, ha resultado un deterioro superior en 190.287 euros, registrado contra resultados de ejercicios anteriores (Ver 2.g). El deterioro total de la parcela asciende a 424.5511 euros.

3. Para la nave industrial del polígono de Argales, que como consecuencia de la situación del mercado que dificulta su explotación en alquiler o venta, tanto en las condiciones en las que estuvo alquilado, como en los precios de venta que presenta actualmente el mismo, se ha estimado su valor recuperable (2.593.818 euros), utilizando el método de comparación de valores, mencionado anteriormente. En consecuencia, en el ejercicio se ha registrado un deterioro de valor por 1.535.957,54 € (255.362 euros de suelo y 1.280.594 euros de vuelo), afectando a los resultados de ejercicios anteriores. (Ver nota 2.g)

4. Los locales en C/ Lille, destinados al alquiler, han sido valorados según los precios de mercado del rendimiento de locales similares en la zona que son propiedad de la Sociedad, utilizando en consecuencia el criterio de valor en uso, descrito anteriormente, en un horizonte temporal de tres años, en base a un contrato de alquiler con opción de compra. En consecuencia, se ha registrado un deterioro a resultado de ejercicios anteriores por 65.056 euros (19.517 euros del suelo y 45.539 euros del vuelo), siendo el valor recuperable estimado de 385.096 euros. (Ver nota 2.g).

5. El edificio en C/ Julián Humanes, destinado a alquiler de apartamentos protegidos para mayores fue dotado con un deterioro de valor por importe de 443.302,00 € por diferencia entre su valor neto contable y el valor actual de los rendimientos esperados de la actividad que desarrolla, incluyendo los costes actualizados de mantenimiento de la edificación, en un horizonte temporal de 19 años, y siguiendo el criterio de valor en uso del inmueble cuyo destino es el alquiler a 25 años de apartamentos protegidos para personas mayores. El deterioro ha sido registrado contra resultados de ejercicios anteriores (Ver nota 2.g). Y la estimación de su valor recuperable asciende a 1.736.381 euros.

6. Para las viviendas en el P.P. la Galera viviendas adosadas pendientes de vender o alquilar desde 2011, se ha estimado un deterioro de 120.000,00 €, con

Plaza de la Rinconada 5 - Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 - 47001 Valladolid

cargo a resultados de ejercicios anteriores (Ver nota 2.g), que ha sido calculado en función del valor en uso de las viviendas pendientes de venta teniendo en cuenta que 3 de las 6 se han recalificado de venta a alquiler con opción de compra, por lo que los rendimientos de todas ellas se ha calculado según los ingresos que generan las viviendas alquiladas con opción de compra, y condiciones de los contratos suscritos, calculando el precio de venta final en un horizonte temporal de tres años, siendo en consecuencia el valor recuperable estimado de 677.748 euros.

7. Inmovilizado intangible

7.1 General

- El detalle de movimientos habido en este capítulo del balance de situación adjunto es el siguiente:

A) Estados de movimientos del INMOVILIZADO INTANGIBLE

	Desarrollo	Concesiones	Patentes, licencias, marcas y similares	Aplicaciones informáticas	Otro inmovilizado intangible	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2013			10.378,42	89.845,63		100.224,05
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios						
(+) Aportaciones no dinerarias						
(+) Ampliaciones y mejoras						
(+) Resto de entradas						
(-) Salidas, bajas o reducciones						
(- / +) Traspasos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta u operaciones interrumpidas						
(- / +) Traspasos a / de otras partidas						
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2013			10.378,42	89.845,63		100.224,05
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2014			10.378,42	89.845,63		100.224,05
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios						
(+) Aportaciones no dinerarias						
(+) Ampliaciones y mejoras						
(+) Resto de entradas						0,00
(-) Salidas, bajas o reducciones						
(- / +) Traspasos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta u operaciones interrumpidas						
(- / +) Traspasos a / de otras partidas						
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2014			10.378,42	89.845,63	0,00	100.224,05
E) AMORTIZACION ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2013			9.405,97	74.766,60		84.172,57
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2013			151,00	5.996,89		6.147,89
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos						
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos						
F) AMORTIZACION ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2013			9.556,97	80.763,49	0,00	90.320,46
G) AMORTIZACION ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2014			9.556,97	80.763,49	0,00	90.320,46
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2014			381,03	4.515,47		4.896,50
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos						
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos						
H) AMORTIZACION ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2014			9.938,00	85.278,96	0,00	95.216,96

No se ha producido ninguna circunstancia que haya supuesto una incidencia significativa en el ejercicio presente o a ejercicios futuros que afecten a valores residuales, vidas útiles o métodos de amortización

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA s.l.

- Existe inmovilizado intangible totalmente amortizado a 31 de diciembre de 2014 según el siguiente detalle, 8.868,42 relativos a propiedad intelectual y 76.145,63 relativo a programas informáticos:

Ejercicio 2014	Valor Contable	Amortización Acumulada	Corrección de valor por deterioro acumulada
Inmovilizado intangible totalmente amortizado	85.014,05	85.014,05	
Categorías			

Ejercicio 2013	Valor Contable	Amortización Acumulada	Corrección de valor por deterioro acumulada
Inmovilizado intangible totalmente amortizado	65.837,05	65.837,05	
Categorías			

- La sociedad no ha realizado correcciones valorativas de los bienes de inmovilizado intangible.
- A 31 de diciembre de 2014 no se han contraído compromisos en firme para compra ni venta de inmovilizado intangible.

8. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

8.1 Arrendamientos financieros

- La Sociedad no tiene elementos en régimen de Arrendamientos Financieros

8.2 Arrendamientos operativos

La información de los arrendamientos operativos que arrienda la Sociedad es la siguiente:

Arrendamientos operativos: Información del arrendador	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables		
_ Hasta un año	575.438,69	555.373,48
_ Entre uno y cinco años	3.610.932,62	3.503.533,25
_ Más de cinco años	13.301.871,41	13.955.106,86
Importe de las cuotas contingentes reconocidas como ingresos del ejercicio	163.381,00	166.371,44

Los importes de los cobros futuros están en función de los contratos de alquiler que tiene firmados la Sociedad con una ocupación durante el ejercicio 2014 del 95,31% en las siguientes promociones de viviendas destinadas al alquiler a 25 años en C/ Julián Humanes, Monasterio de la Vid, Florencia, Rector Luís Suárez y C/ Yunta, así como la promoción de

Plaza de la Rinconada 5 - Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 - 47001 Valladolid

24 viviendas en alquiler con opción de compra a 10 años en la calle Vuelo de la que han ejercitado la opción de compra en diez inquilinos entre los ejercicios 2013 y 2014, además de 13 viviendas dispersas por toda la ciudad:

PROMOCION	Nº VIVIENDAS	Nº CONTRATOS
JULIAN HUMANES	17	17
MONASTERIO DE LA VID	22	21
FLORENCIA	21	17
RECTOR LUIS SUAREZ	24	24
YUNTA	25	24
VUELO	14	14
SAN PEDRO REGALADO	8	8
BERGANTIN	3	3
VIVIENDAS AISLADAS	10	10
TOTAL VIVIENDAS	**144**	**138**

9. Instrumentos financieros

INCISO: (Los créditos y débitos que figuren en el subgrupo 47 con la Administración Pública NO se reflejarán en este apartado)

9.1 Información sobre la relevancia de los instrumentos financieros en la situación financiera y los resultados de la empresa

a) Categorías de activos financieros y pasivos financieros

- El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros y pasivos financieros señalados en la norma de registro y valoración novena, de acuerdo con la siguiente estructura.

a.1) Activos financieros, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la Sociedad a largo plazo, clasificados por categorías es:

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORIA s.l.

		CLASES							
		Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros		TOTAL	
		Ej. 2014	Ej. 2013	Ej. 2014	Ej. 2013	Ej. 2014	Ej. 2013	Ej. 2014	Ej. 2013
CATEGORÍAS	Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:								
	— Mantenidos para negociar								
	— Otros								
	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento								
	Préstamos y partidas a cobrar					9.483,89	4.366,02	9.483,89	4.366,02
	Activos disponibles para la venta, del cual:								
	— Valorados a valor razonable								
	— Valorados a coste								
	Derivados de cobertura								
	TOTAL					9.483,89	4.366,02	9.483,89	4.366,02

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la sociedad a corto plazo, sin considerar el efectivo y otros activos equivalente, clasificados por categorías, es la que se muestra a continuación:

	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados, Otros		TOTAL	
	Ej. 2014	Ej. 2013	Ej. 2014	Ej. 2013	Ej. 2014	Ej. 2013	Ej. 2014	Ej. 2013
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:								
— Mantenidos para negociar								
— Otros								
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento								
Préstamos y partidas a cobrar					7.933.534,55	7.563.172,91	7.933.534,55	7.563.172,91
Activos disponibles para la venta, del cual:								
— Valorados a valor razonable					2.450.375,29	3.358.311,25	2.450.375,29	3.358.311,25
— Valorados a coste								
Derivados de cobertura								
TOTAL					10.383.909,84	10.921.484,16	10.383.909,84	10.921.484,16

Plaza de la Rinconada 5 - Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 - 47001 Valladolid

a.2) Pasivos financieros.

INCISO: (Los créditos y débitos que figuren en el subgrupo 47 con la Administración Pública NO se reflejarán en este apartado)

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la sociedad a largo plazo, clasificados por categorías son:

	CLASES							
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		TOTAL	
	Ej. 2014	Ej. 2013	Ej. 2014	Ej. 2013	Ej. 2014	Ej. 2013	Ej. 2014	Ej. 2013
Débitos y partidas a pagar	10.290.779,63	11.024.414,38			7.849.567,77	7.842.718,60	18.140.347,40	18.867.132,98
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:								
— Mantenidos para negociar								
— Otros								
Derivados de cobertura								
TOTAL	10.290.779,63	11.024.414,38			7.849.567,77	7.842.718,60	18.140.347,40	18.867.132,98

En obligaciones a largo plazo se encuentran los saldo pendientes de transmisión de parcelas pendientes de venta por contrato de compraventa con disposición a largo plazo, las obligaciones se materializarán en periodo superior a los establecidos en el contrato original, estando aún pendientes la transmisión de tres de las parcelas objeto de dicho contrato y que durante el ejercicio 2015 no se espera formalizar ninguna de ellas. El importe se refleja a coste amortizado, y está incluido en la cuenta de Anticipos por ventas a Largo Plazo del Pasivo no corriente del balance, los ingresos anticipados derivados de su registro figuran en periodificaciones a largo y corto plazo del pasivo no corriente y corriente del balance.

La información de los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a corto plazo, clasificados por categorías a 31 de diciembre de 2014, es:

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA s.l.

25

	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		TOTAL	
	Ej. 2014	Ej. 2013	Ej. 2014	Ej. 2013	Ej. 2014	Ej. 2013	Ej. 2014	Ej. 2013
Débitos y partidas a pagar	512.868,87	474.698,20			4.432.754,15	5.171.502,39	4.945.623,02	5.646.200,59
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:								
— Mantenidos para negociar								
— Otros								
Derivados de cobertura								
TOTAL	512.869	474.698			4.432.754	5.171.502	4.945.623	5.646.201

Las clasificaciones por vencimiento de los pasivos financieros de la Sociedad, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su ultimo vencimiento a 31 de diciembre de 2014, se detallan en el siguiente cuadro:

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA s.l.

Plaza de la Rinconada 5 - Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 - 47001 Valladolid

	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Deudas	2.045.027,92	768.460,63	8.167.939,01	835.842,96	812.955,25	7.555.149,55	20.185.375,32
Obligaciones y otros valores negociables							
Deudas con entidades de crédito	512.868,87	590.232,02	586.982,02	835.842,96	812.955,25	7.464.767,38	10.803.648,50
Acreedores por arrendamiento financiero							
Otros pasivos financieros	426.796,04					90.382,17	517.178,21
Periodificaciones	1.105.363,01	178.228,61	7.580.956,99				8.864.548,61
Deudas con emp.grupo y asociadas	1.389.774,02						1.389.774,02
Acreedores comerciales no corrientes							
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.510.821,08						1.510.821,08
Proveedores	1.060.460,94						1.060.460,94
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	16.857,99						16.857,99
Acreedores varios	399.306,68						399.306,68
Personal	-1.153,09						-1.153,09
Anticipos de clientes	35.348,56						35.348,56
Deuda con características especiales							0,00
TOTAL	4.945.623,02	768.460,63	8.167.939,01	835.842,96	812.955,25	7.555.149,55	23.085.970,42

b) Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

- El análisis del movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito es el siguiente:

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA S.L.

VIVA

Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.

	Clases de activos financieros					
	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros (1)		TOTAL	
	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo
Pérdida por deterioro al inicio del ejercicio 2013				424.934,64		424.934,64
(+) Corrección valorativa por deterioro				225.002,46		225.002,46
(-) Reversión del deterioro						
(-) Salidas y reducciones						
(+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc)				16.309,00		16.309,00
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2013				666.246,10		666.246,10
(+) Corrección valorativa por deterioro				272.744,07		272.744,07
(-) Reversión del deterioro						
(-) Salidas y reducciones						
(+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc)				-424.934,64		-424.934,64
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2014				514.055,53		514.055,53

(1) Incluidas correcciones por deterioro originadas por el riesgo de crédito en los 'Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar'

La sociedad para determinar la existencia de evidencia objetiva de deterioro, así como el registro de la corrección de valor y su reversión y baja definitiva de los activos financieros deteriorados, ha seguido los siguientes criterios:

- En el ejercicio se ha considerado como pérdida definitiva el crédito que mantenía la empresa con Metales Extruidos, S.A., cuyo deterioro había sido registrado en el ejercicio anterior, por importe de 424.934,64 €, originado por el contrato de descontaminación que se efectuó con cargo a la citada empresa según el contrato de compra-venta de los terrenos de la Avd. de Burgos 45 y 59. La empresa Metales Extruidos, S.A. entró en concurso de acreedores, motivo por el cual se deterioró el crédito.
- Durante el ejercicio se han estimado créditos de dudoso cobro por importe de 225.002.46 €, procedentes de saldos de clientes generados con una antigüedad superior de un año, de los que no se espera cobrar. El deterioro registrado ha sido realizado contra resultados de ejercicios anteriores (ver nota 2.g).
- La Sociedad durante el ejercicio ha registrado un deterioro del crédito de la empresa Manuel Ríos Prieto S.L. por importe de 272.744,07 € que corresponde con los saldos de liquidación del Sector Villa del Prado. La empresa es copropietaria de la parcela 2.5, aunque el código civil es claro en cuanto solidaridad de las cotitularidades de los bienes, la Sociedad liquidó a cada uno de los copropietarios de la citada parcela sus correspondientes cuotas en función de su porcentaje de participación en la misma, estando pendiente la parte de dicha empresa, la cual no ha recogido las notificaciones, y se está pendiente de la notificación vía Boletín Oficial para cumplir los procedimientos y plazos administrativos oportunos. Como el proceso es lento y puede ofrecer dificultades de cobro la Sociedad ha deteriorado el crédito por el citado importe.

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA s.l.

Plaza de la Rinconada 5 - Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 - 47001 Valladolid

- La Sociedad mantiene en su balance un saldo de 16.309,00 € como deterior de créditos por los importes impagados de los alquileres que mantiene la sociedad y que ésta tiene reclamados judicialmente. El cobro se realiza de forma muy lenta por las insolvencias de dichos inquilinos y se espera recuperar parte a lo largo del tiempo y en su caso por la liquidación de los seguros de impagados o el cobro a los avalistas en su caso, una vez se den por finalizados los procesos judiciales.

Todos los deterioros se encuentran reflejados minorando el saldo de la cuenta de "clientes por ventas y prestación de servicios", y en la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe de los "otros gastos de explotación".

c) Impago e incumplimiento de condiciones contractuales

- Durante el ejercicio 2014 no se ha producido un impago del principal o intereses de los préstamos.
- Durante el ejercicio 2014 no se ha producido un incumplimiento contractual distinto del impago que otorgase al prestamista el derecho de reclamar el pago anticipado de los préstamos.

d) Deudas con características especiales

- La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Valladolid, acordó en sesión ordinaria celebrada el 11 de mayo de 2012, otorgar 391 subvenciones dentro del área de Rehabilitación Integral de los Polígonos del Barrio de la Rondilla, segunda fase, por un importe total de 5.895.500 euros. A su vez autorizó, comprometió y reconoció obligaciones a la Sociedad por el mismo importe, para la realización de las actuaciones de rehabilitación. Durante el ejercicio 2012 se reconoció la cuantía comprometida por el Ayuntamiento, por importe de 5.895.500 € y habiéndose recibido una renuncia del inmueble Avd. Palencia 45 por importe de 372.000,00 €, importe que se descontó del reconocimiento inicial, a la fecha de cierre del ejercicio 2014, el Ayuntamiento ha liquidado la totalidad de los compromisos adquiridos.
- Se ha transferido a las comunidades de propietarios en el ejercicio 2014 la cantidad de 1.884.154,38 €, quedando aún pendientes saldos del A.R.I. Rondilla 1ª fase saldos, por importe de 27.201,40 €, por lo que el saldo pendiente de liquidación a las comunidades de propietarios objeto de la actuación asciende a la cantidad de 269.407,73 €.

- La Sociedad actuó por medio de una encomienda de gestión del Ayuntamiento de Valladolid en el Sector 16 del P.G.O.U. de Valladolid, mediante el sistema de cooperación, por lo que los saldos originados en la actuación son por cuenta de los propietarios del sector, no siendo la Sociedad, propietaria afectada en dicho sector. Se aprobó definitivamente la cuenta de liquidación del sector en noviembre de 2013 y los saldos pendientes resultantes de la misma se están liquidando en función

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA s.l.

de los cobros a los deudores y el pago correspondientes a los acreedores, incluyendo al Ayuntamiento de Valladolid que se encarga de la gestión de los saldos pertenecientes al sector Santos II y las telecomunicaciones, así como del cobro por vía ejecutiva de los saldos impagados. El saldo final pendiente a 31 de diciembre de 2014 asciende un millón cuatrocientos noventa y siete mil ochocientos sesenta y seis euros y ochenta y seis céntimos de euro 1.497.866,86 €. La comunidad de propietarios del sector 50 del P.G.O.U. de Valladolid P.P. "Los Santos II" recurrieron la liquidación al Ayuntamiento de Valladolid y está pendiente de resolución por parte de éste.

9.2 Otra información

a) Contabilidad de coberturas

La Sociedad no ha realizado operaciones de cobertura.

b) Otro tipo de información

- Las deudas con garantía real son las siguientes: Las deudas con Entidades de Crédito están representadas por Créditos Hipotecarios de inmuebles destinados al alquiler de viviendas acogidas a algún tipo de protección, y la vivienda en C/ Lille,3 2º B que figura en activos no corrientes mantenidos para la venta. Los créditos asociados a los inmuebles se distribuyen como a continuación se refleja:

Promoción	Valor Inmueble	Valor Hipoteca	Nº viviendas
Julián Humanes	2.479.778,35	882.685,18	17
Mto. Vid	3.145.920,13	1.901.099,91	22
Florencia	3.047.758,58	1.773.589,28	21
R. Luís Suárez	2.510.211,24	1.470.057,61	24
Yunta	2.768.534,42	2.229.261,26	25
Vuelo	2.920.071,74	1.394.250,28	16
La Galera	797.748,26	616.983,11	5
Bergantín, 1	167.693,48	98.368,83	1
Lille, 3	123.312,64	87.353,04	1
San Pedro Regalado	912.797,82	350.000,00	8
TOTAL	**18.904.654,30**	**10.803.648,50**	**140**

- La Sociedad no tiene contratadas pólizas de créditos ni líneas de descuentos.

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA S.L.

Plaza de la Rinconada 5 - Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 - 47001 Valladolid

9.3 Fondos propios

La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L. (VIVA), fue constituida el 15 de febrero de 1993, por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valladolid, como sociedad anónima y con un capital social de 18.000.000 de pesetas (108.182,18 €), habiéndose transformado a sociedad limitada el 21 de julio de 1994. Con posterioridad, el 26 de julio de 1995, la Sociedad procedió a ampliar su capital social en la cifra de 200.460.000 pesetas (1.204.788,86 €), dividido en 10.923 participaciones de 120,20 € cada una y con una prima de emisión de 1.320.139.000 pesetas (7.934.195,18 €), que fue íntegramente suscrito y desembolsado por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valladolid, mediante la aportación de diversos terrenos en el plan Parcial "Parque Alameda" y en el Plan Parcial "Ribera de Castilla", Fase III, así como una aportación en metálico de 15.000 pesetas (90,15 €).

Debido a la introducción en la moneda única europea, se redondeó la cifra del capital social al céntimo más próximo, reduciendo el mismo, y dotando una reserva indisponible de reducción por ajuste a euro del capital por valor de 4.399 pesetas (26,44€).

El capital social asciende a un millón trescientos doce mil novecientos cuarenta y cuatro euros y sesenta céntimos de euro (1.312.944,60 €) nominales

Durante el ejercicio 2011 se produjo por parte del Ayuntamiento de Valladolid, la transmisión de unas edificaciones en ruinas, que la Sociedad ha rehabilitado, las 8 viviendas objeto de la actuación se han destinado al alquiler con opción de compra. La valoración de esta aportación de carácter gratuita, está valorada en función del suelo y su valor asciende al importe de 81.421,74 euros.

Las reservas de libre disposición de que dispone la Sociedad figuran en el balance por importe de 32.289.043,94 €.

Existen las siguientes circunstancias que restringen la disponibilidad de las reservas:

Reserva Legal

El 10% de los Beneficios se destinó a la constitución de la Reserva Legal, hasta que dicha reserva alcanzó el 20% del Capital Social. El único destino posible de la Reserva Legal es la compensación de pérdidas o la ampliación de Capital por la parte que exceda del 10% del Capital ya aumentado.

Prima de emisión

La prima de emisión es de libre distribución y está valorada en siete millones novecientos treinta y cuatro mil ciento noventa y siete euros y treinta y un céntimo de euro (7.934.197,31 €).

Reservas

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.

Las actuaciones a título gratuito realizas por la Sociedad debido a encomiendas realizadas para el Ayuntamiento de Valladolid, se reflejan como ingresos en el ejercicio, generándose un crédito que se cancela contra las reservas de libre disposición existentes en la Sociedad a modo de dividendos. En el ejercicio se han minorado las reservas voluntarias por este concepto por 149.975,85 euros. (Ver nota 19)

10. Existencias

1. La composición de las existencias es la siguiente:

EXISTENCIAS	2014	2013
EDIFICACIONES	234.330,06	234.330,06
DETERIORO DE EDIFICACIONES	-98.454,00	-98.454,00
TERRENOS Y SOLARES	46.598.449,20	45.086.595,86
OBRAS EN CURSO	517.392,07	2.090.844,93
DETERIORO DE TERRENOS Y SOLARES	-16.069.815,78	-16.069.815,78
TOTALES	**31.181.901,55**	**31.243.501,07**

a) Edificaciones
b) Terrenos y solares
c) Obras de Urbanización

La partida de terrenos y solares figura contabilizada por su precio de adquisición, gastos asociados y, en su caso costes de urbanización incorporados en los términos señalados en la Nota (4).

En las correspondientes escrituras de compraventa de los terrenos se establece que los mismos deberán ser destinados a los fines propios del Patrimonio Municipal del Suelo.

En la partida de Terrenos y Solares la partida más relevante son los terrenos ubicados en la UA 331 de Avd. Burgos, a la fecha de cierre del ejercicio 2014 se han finalizando las obras de urbanización del sector para poder edificar 334 viviendas, según se determina en el proyecto de actuación. Se ha reclasificado la obra en curso del sector por importe de 58.565,64 €, así como la asignación correspondiente a la parcela 10-A del sector por importe de 749.464 euros, y su correspondiente deterioro por

Plaza de la Rinconada 5 - Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 - 47001 Valladolid

244.224 euros, a inversiones inmobiliarias, manteniéndose el resto como en ejercicios precedentes. (Ver nota 2)

Obras de urbanización y proyectos en proceso de ejecución

En los casos de Villa de Prado y Santos –Pilarica, la sociedad interviene como agente urbanizador en el Sistema de Cooperación previsto por nuestra normativa urbanística, por delegación del Ayuntamiento de Valladolid. Los costes soportados por la sociedad municipal en este tipo de actuaciones son repercutidos a los propietarios integrantes de la actuación de conformidad con las determinaciones contenidas en el correspondiente instrumento de gestión urbanística.

Durante el ejercicio se han calculado las liquidaciones resultantes de los proyectos terminados en ejercicios precedentes, ajustando las cuentas de anticipos y costes de urbanización, contra los costes ejecutados, imputando a los propietarios las cargas que deben soportar y que a final de ejercicio se mantienen en las cuentas de clientes o acreedores según los saldos que han ocasionado las actuaciones, estando pendiente algunos detalles administrativos por parte del órgano competente, el Ayuntamiento de Valladolid, de la formalización de la liquidación definitiva del encargo del sistema de cooperación, según la legislación urbanística aplicable, lo mismo ocurre con la actuación que se desarrolló en el P. P. "Campo de Tiro".

Al cierre del ejercicio se encuentran en ejecución los proyectos de edificación de la UA 331 de Avd. Burgos. También se encuentra tramitándose administrativamente el proyecto de actuación del Área de Renovación Urbana del "29 de octubre", así como el proyecto de Rehabilitación del barrio "4 de marzo".

2. Los solares y terrenos así como las edificaciones del epígrafe de existencias han sido deteriorados en el ejercicio, con cargo a resultados de ejercicios anteriores por un importe de 8.790.401 euros, los criterios para el cálculo del mismo es el siguiente:

a. En la partida de Terrenos y Solares figura registrada la UA 331 de Avd. Burgos y sus costes asociados, por importe de 35.075.573 €. En el ejercicio 2010, la sociedad estimó un deterioro de su valor por importe de 7.279.415 euros. En este ejercicio, debido a la situación en la que se encuentra el sector inmobiliaria, la sociedad ha estimado el valor recuperable de la UA 331, basándose en que estos suelos que están destinados a vivienda protegida se valorarán en función del módulo vigente y en función de su edificabilidad, el valor de mercado, es el importe de dicho módulo, siendo el valor recuperable estimado de 23.312.811 euros. En consecuencia, se genera un deterioro adicional al estimado inicialmente de 4.500.227 euros, registrado contra resultados de ejercicios anteriores (ver nota 2.g).

Para la estimación del valor recuperable de la parcela residencial privada incluida en la UA331, se ha utilizado el precio de protección oficial, estimando éste como el valor más razonable de uso y precios, y considerando una edificabilidad del 100%. Su deterioro se encuentra unido al del resto de parcelas residenciales.

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORIA s.l.

Además, incluidas en la UA 331 de Avd. Burgos, existen parcelas comerciales que se valoran según el proyecto de actuación a un importe superior al valor de realización actual. El valor recuperable, ha sido estimado en función del valor de mercado de inmuebles de similares características, según la normativa de valoración de activos, sin tener en cuenta los costes de venta, por considerarse insignificantes.

b. El suelo industrial y comercial propiedad de la Sociedad se materializa fundamentalmente en el polígono de la antigua fábrica de Nicas cuyo valor en libros asciende a 7.514.999,88 € y que debido a las condiciones del mercado se ha estimado su deterioro en 3.342.714,00 € registrado contra resultados de ejercicios anteriores (ver nota 2.g), siendo su valor recuperable estimado de 4.172.285,8 euros, resultado de aplicar el método del valor de mercado de activos de similares características, según la normativa de valoración de activos, y sin tener en cuenta los costes de venta, por considerarse insignificantes.

c. Respecto del suelo del polígono Cabildo Sur, cuyo importe en libros asciende a 895.843,42 €, el mercado en este sector es reducido y la oferta supera a la demanda por lo que se considera que el valor de los terrenos ha sufrido deterioro, que ha sido estimado en 387.688,78 € y registrado contra resultados de ejercicios anteriores (ver nota 2.g), siendo su valor recuperable estimado de 508.157 euros, para el que se ha aplicado el método del valor de mercado por el procedimiento de comparación del valor de activos de similares características, y sin tener en cuenta los costes de venta, por considerarse insignificantes.

d. Del mismo tenor, el suelo en el polígono del Carrascal cuyo valor ascendía a 292.568,43 € fue deteriorado por un importe de 103.582,00 €, contra resultados de ejercicios anteriores (ver nota 2.g), debido al valor de las ventas conocidas en el sector y aplicando el método del valor de mercado por el procedimiento de comparación del valor de activos de similares características, y sin tener en cuenta los costes de venta, por considerarse insignificantes. El valor recuperable estimado, asciende a 188.987 euros.

e. El suelo residencial se valora a precio de vivienda protegida, en el caso de las parcelas en Cañada Real. El deterioro estimado asciende a la cantidad de 456.188,96 euros, que ha sido registrado contra resultados de ejercicios anteriores (ver nota 2.g), ya que no está previsto su desarrollo en un futuro próximo, y la valoración se efectúa por el precio del módulo de vivienda protegida vigente, que es el destino de dicho suelo, y en función de su edificabilidad. El valor recuperable estimado asciende a 679.242 euros.

f) Durante el ejercicio la Sociedad mantiene el deterioro del inmueble sito en la C/Zorzal, 12 que fue estimado en el ejercicio anterior por su valor total de adquisición, en 98.454 euros, ya será derribado, a expensas de su aportación definitiva al proyecto de actuación del Área de Renovación Urbana del "29 de octubre", proyecto que finalizada la fase de planeamiento, se encuentra en fase de gestión urbanística.

La información de las correcciones valorativas es el siguiente:

Deterioro de valor de existencias	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
Importe al inicio del ejercicio	16.168.269,78	16.069.815,78
Importe al final del ejercicio	16.168.269,78	16.168.269,78

Los deterioros figuran en el balance, minorando la cifra de existencias.

- Los compromisos firmes de compra y venta se detallan en el siguiente cuadro:

Compromisos firmes de compra y venta y contratos de futuro o de opciones relativos a existencias	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
a) Compromisos firmes de compras	7.890.846,81	7.890.846,81
b) Compromisos firmes de ventas	7.893.146,53	8.201.442,07
c) Contratos de futuros o de opciones		

Compromisos Adquiridos Respecto a la Adquisición y Enajenación de Suelo

La Sociedad Municipal el 28 de diciembre de 2007 materializó el contrato de permuta futura con precio aplazado por el que se adquirieron los terrenos industriales de la antigua factoría de NICAS en el término municipal de Valladolid, valorados en 19.948,62 miles de euros. A cambio, la sociedad municipal transmitió la parcela 21 del Plan Parcial "Santos-Pilarica" con una edificabilidad de 10.959 m², y transferirá varias parcelas, previa su adquisición al Ayuntamiento de Valladolid, del Plan Parcial "Los Viveros", que totalizan una edificabilidad de 41.692 m². Todas ellas con destino a la construcción de viviendas de protección oficial y valoradas a estos efectos en 17.189.540,00 € de euros, de los cuales están pendientes de transmisión 7.893.146,53 €. Durante el ejercicio 2014 no se realizado ninguna transmisión. Las transmisiones procederán de los compromisos de compra de la Sociedad al Ayuntamiento en el P.P. "Los Viveros" por importe de 7.890.846,81 €. No obstante en la cláusula sexta apartado tercero del contrato suscrito, se estable la posibilidad de cambio de suelo por otro de similares características, por lo que cabe la posibilidad razonada de que los compromisos de compra no se hagan efectivos, cabiendo la posibilidad de nuevas ubicaciones en solares propiedad de la Sociedad Municipal.

11. Moneda extranjera

La Sociedad no posee elementos de activo y pasivo denominados en moneda extranjera.

12. Situación fiscal

- La Sociedad tiene derecho a la aplicación de la bonificación prevista en el artículo 34.2 del Real Decreto Legislativo 4/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. De conformidad con dicho artículo, la Sociedad goza de una bonificación del 99% en la cuota íntegra

VIVA

Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.

correspondiente a las rentas obtenidas en el desarrollo de su objeto social al tratarse de prestación de servicios comprendidos en el apartado 2 del artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local (véase Nota 1).

- Explicación de la diferencia que exista entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal).

	Cuenta Pérdidas y Ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al Patrimonio Neto	
Saldo ingresos y gastos ejercicio….	-670.462,28			
	Aumentos	**Disminución**	**Aumentos**	**Disminuciones**
Impuesto sobre Sociedades				
Diferencias permanentes….				
Diferencias temporarias:				
-con origen en el ejercicio				
-con origen ejerc. anteriores			8.522.834,06	
Compensación bases imponibles negativas ejercicios anteriores	7.852.371,78			
Base imponible(resultado fiscal)	0			

El detalle de bases imponibles negativas pendientes de compensación es el siguiente:

Ejercicio	Importe
2011	8.478.568,61
2012	819.517,47

- De acuerdo con el artículo 26 y la Disposición Transitoria vigésimo primera de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades vigente a partir de 1 de enero de 2015, estas bases imponibles negativas no tienen límite temporal para su compensación.

- Los ejercicios abiertos a inspección comprenden los cuatro últimos ejercicios, 2011 a 2014 y el ejercicio 2010 a efectos del Impuesto sobre Sociedades. Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales y, con independencia de que la legislación fiscal es susceptible a interpretaciones. Los Administradores estiman que cualquier pasivo fiscal adicional que

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA S.L.

Plaza de la Rinconada 5 - Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 - 47001 Valladolid

pudiera ponerse de manifiesto, como consecuencia de una eventual inspección, no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

- La sociedad únicamente tributa en la Hacienda Estatal y posee retenciones y pagos a cuenta del Impuesto sobre sociedades efectuados en el ejercicio por importe de 10.727,56 euros. El saldo a 31 de diciembre de 2014 asciende a 31.218,72 euros. Este saldo incluye a dicha fecha las retenciones pendientes de parte de la devolución del ejercicio 2012 pendiente de resolución de reclamación por insuficiencia de devolución, su importe asciende a 3.780,00 euros, y la devolución del I.S. del ejercicio 2013 que se espera que se produzcan en el ejercicio 2015.

- Los saldos que la Sociedad mantiene a 31 de diciembre de 2014 con las Administraciones Públicas por el tráfico ordinario de la empresa se detallan a continuación:

CONCEPTOS	SALDOS
Hacienda Pública Deudora	
Retenciones y pagos a cuenta	0,00
Hacienda Pública deudor por I.S.	31.218,72
Hacienda Pública deudor por I.V.A.	0,00
Hacienda Pública deudor por Subvenciones	210.975,72
Total Hacienda Pública Deudora	**242.194,44**

CONCEPTOS	SALDOS
Hacienda Pública Acreedora:	
Hacienda Pública Acreedor por IVA	522.521,19
Hacienda Pública Acreedor por I.R.P.F.	29.317,58
Hacienda Pública Acreedor Subvenciones	130.239,20
Impuesto sobre Sociedades ejercicio 2014	0,00
Total Hacienda Pública Acreedora	**682.077,97**
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	**13.021,29**

31

13. Ingresos y Gastos

- Los costes de personal ascienden a la cantidad de 618.471,39 €.
- En el epígrafe de suministros, están incluidos todos los costes de consumos de las edificaciones destinadas al alquiler, el importe global por este concepto asciende a 89.415,54 €.
- En el epígrafe de otros servicios, se encuentran reflejados todos los gastos de mantenimiento y comunidad de las edificaciones destinadas al alquiler, el importe total asciende a 116.663,91 €; el coste por el I.V.A. soportado en las operaciones de alquiler, no deducible, ascendiendo al importe de 40.186,43 €
- Las cifras de ingresos ascendieron a 564.269,09 € que pertenecen a los rendimientos por alquileres.
- El importe de las prestaciones de servicios se corresponde con la finalización de las obras de las redes de telefonía y gas en la UA 331 Avd. Burgos por importe de 42.278,53 €, por la gestión del A.R.I. de la Rondilla Fase II se corresponden unos ingresos de 58.846,54 €, y la imputación a resultados de las encomiendas de gestión gratuitas del proyecto europeo R2CITIES en proporción a la aportación al proyectos del Ayuntamiento y de la oficina de información de vivienda al ciudadano, como consecuencia del acuerdo entre la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de Valladolid en el que se designa a la Sociedad Municipal como órgano de información. Todo ello por aplicación de la normativa contable y mercantil en materia de operaciones entre sociedades vinculadas. El importe total de todas estas actuaciones asciende a 251.101,22 €.
- Dentro de otros ingresos se encuentran, los fondos pertenecientes al proyecto R2CITIES para gastos de gestión y costes indirectos provenientes del gestor del programa por importe de 40.362,00 €, ingresos por arrendamientos en el que se encuentran los cobros que se efectúan a los inquilinos por servicios y consumos que asciende a 163.381,00 €, y los ingresos de la liquidación del proyecto P.P. Campo de Tiro por un importe de 310.631,01 €, lo que supone un total por el concepto de 514.374,01 €
- Se han efectuado pagos a la Administración Autonómica por importe de 105.289,81 € con origen en la bonificación en I.T.P. y A.J.D. que tienen las transmisiones de suelo con destino a la construcción de viviendas de protección oficial, siempre que se obtenga la calificación definitiva en un periodo de tres años desde dicha transmisión, toda vez que el promotor no ha podido cumplir dichos plazos la Junta de Castilla y León ha liquidado el correspondiente impuesto, la Sociedad los ha abonado para evitar intereses, y además ha procedido a recurrir dichas liquidaciones.
- El detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA S.L.

55

Detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
1. Consumo de Edificaciones	0,00	0,00
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:	0,00	0,00
- nacionales		
- adquisiciones intracomunitarias		
- importaciones		
b) Variación de existencias		
2. Consumo de Terrenos, Solares y promociones en curso	349.009,24	1.280.268,63
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:	349.009,24	1.280.268,63
- nacionales	349.009,24	1.280.268,63
- adquisiciones intracomunitarias		
- importaciones		
b) Variación de existencias		
3. Cargas sociales:	138.369,19	134.941,46
a) Seguridad Social a cargo de la empresa	131.401,87	126.636,54
b) Aportaciones y dotaciones para pensiones		
c) Otras cargas sociales	6.967,32	8.304,92
4. Venta de bienes y prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios y servicios		
5. Resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en "otros resultados"		
6. Gastos asociados a una reestructuración:		
a) Gastos de personal		
b) Otros gastos de explotación		
c) Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		
d) Otros resultados asociados a la reestructuración		

En relación a los gastos se desglosan en el siguiente cuadro:

	Ej. 2014	Ej. 2013
Arrendamientos	4.897,76	2.133,28
Reparaciones y conservación	14.653,11	9.972,82
Servicios profesionales	29.373,53	119.950,27
Transportes	1.723,00	3.055,43
Seguros	28.989,36	34.390,73
Servicios bancarios y similares	747,98	535,71
Otros suministros	16.544,00	27.586,73
Suministros	103.443,51	147.640,96
Otros servicios	159.238,65	156.691,15
TOTAL	359.610,90	501.957,08

- En la partida de tributos además de las cuotas de I.B.I., I.A.E., Vados se computan también las cuotas de I.V.A. no deducibles soportadas por la Sociedad como consecuencia de los costes vinculados a las viviendas en alquiler que posee la sociedad y que asciende a la cantidad de 40.186,43 €. La totalidad del epígrafe de tributos asciende a 122.460,62 €

- El importe de las correcciones valorativas por deterioro de créditos comerciales y los fallidos es el siguiente:

	Importe
Pérdidas por deterioro de operaciones comerciales	(424.934,64)
Pérdidas de créditos comerciales incobrables	
Reversión del deterioro de créditos por operaciones comerciales	424.934,64
Total	0,00

14. Subvenciones, donaciones y legados

- El importe y características de las subvenciones, donaciones y legados recibidos que aparecen en el balance, así como los imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias se desglosan en el siguiente cuadro:

Subvenciones, donaciones y legados recibidos, otorgados por terceros distintos a los socios	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
_ Que aparecen en el patrimonio neto del balance	2.992.471,60	3.125.094,00
_ Imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias (1)	147.628,33	185.331,88

(1) Incluidas las subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio

- El análisis del movimiento del contenido de la subagrupación correspondiente del balance, indicando el saldo inicial y final así como los aumentos y disminuciones se desglosa en el siguiente cuadro:

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA S.L.

Plaza de la Rinconada 5 - Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 - 47001 Valladolid

Subvenciones, donaciones y legados recogidos en el balance, otorgados por terceros distintos a los socios		
	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
SALDO AL INICIO DEL EJERICICIO	3.125.094,00	3.105.377,82
(+) Recibidas en el ejercicio	390.107,99	284.740,00
(+) Conversión de deudas a largo plazo en subvenciones		
(-) Subvenciones traspasadas a resultados del ejercicio	-107.266,33	-158.423,87
(-) Importes devueltos		
(+/-) Otros movimientos	-415.464,06	-106.599,95
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO	2.992.471,60	3.125.094,00
DEUDAS A LARGO PLAZO TRANSFORMABLES EN SUBVENCIONES		

- El 29 de diciembre de 2009 se reúne en Valladolid la comisión bilateral formada por el Ministerio de Vivienda, la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, y el Ayuntamiento de Valladolid, al objeto de acordar la financiación del Área de Urbanización Prioritaria de Suelo Unidad de Actuación 331, "Avenida de Burgos 45 y 59" de Valladolid, en el marco del R.D. 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, financiación que será aportada en función del desarrollo de la obra urbanizadora que comenzó en el ejercicio 2012.

  En dicha comisión se acuerda financiar la actuación, cuya previsión de coste ascendía a la cantidad de un millón trescientos cuarenta y tres mil treinta y siete euros (1.343.037,00 €). El Ministerio de Vivienda se comprometió a financiar la actuación mediante una aportación de novecientos cuarenta y un mil cincuenta y dos euros (941.052,00 €), para subvencionar el 70,07% del coste total, siendo a cargo del promotor, la Sociedad Municipal, la cantidad de cuatrocientos un mil novecientos ochenta y cinco euros (401.985,00 €).La parte de subvención cobrada asciende a 555.053,03 €, importe pendiente de trasladado a resultados en función de la venta de suelo o de la amortización de los inmuebles que queden afectos a la actividad de alquiler, las obras se encuentran ejecutadas en el 100%. A 31 de diciembre de 2014 se tiene la certeza de que no se ha va percibir el resto de la subvención, por lo que se ha procedido a dar de baja dicho importe que asciende a 385.998,97 €.

- La Sociedad tiene concedidas subvenciones por las promociones en alquiler tanto a 25 años, como las de 10 años en alquiler con opción de compra, por un importe a final de ejercicio de un millón doscientos ochenta y seis mil setecientos un euros y noventa y un céntimos de euro (1.286.701,91 €) que se imputan a resultados en función de la duración del periodo de alquiler el importe imputado en el ejercicio asciende a 107.266,33 €. En este ejercicio, la sociedad ha registrado una disminución de la subvención a imputar a resultados, por una cuantía de 24.094,20 euros, correspondiente a las viviendas vendidas y cuya subvención ha de devolver al órgano concedente.

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA S.L.

- La Sociedad además se beneficia de la subsidiación en la cuota de los créditos hipotecarios que financian las viviendas de alquiler, imputándose a resultados en proporción a la amortización de los inmuebles. Durante el ejercicio 2014 la Sociedad ha recibido financiación por importe de 222.243,65 € que se imputa a resultados en función de los bienes de inmovilizado que financia, el saldo que permanece en balance a final de ejercicio asciende a 462.958,67 €
- La Sociedad ha recibido de la Unión Europea la primera parte de la subvención por la actuación en el proyecto R2CITTIES por importe de 40.362,00 € y se ha procedido a reconocer el resto de la parte prevista para cubrir costes indirectos en la realización del proyecto por importe de 163.218,00 €
- La Sociedad viene cumpliendo los requisitos legales exigidos para la obtención y mantenimiento de tales subvenciones, donaciones y legados.

15. Combinaciones de negocios

La Sociedad no ha efectuado combinaciones de negocio alguna, en el ejercicio.

16. Negocios conjuntos

La Sociedad no posee negocios conjuntos.

17. Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas

- Se registran en este apartado de Activos no corrientes mantenidos para la venta, que son aquellos activos en los que su valor contable se recuperará fundamentalmente a través de su venta, siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:
  - El activo debe estar disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata, y
  - Su venta debe ser altamente probable, ya sea porque se tenga un plan para vender el activo y se haya iniciado un programa para encontrar comprador, la venta del activo debe negociarse a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual y que se espera completar la venta dentro del año siguiente. Es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado
- La Sociedad no mantiene al cierre del ejercicio 2014 ningún saldo por este concepto.

18. Hechos posteriores al cierre

- No se han producido hechos posteriores que pongan de manifiesto circunstancias que ya existían en la fecha de cierre del ejercicio y que por aplicación de la norma de registro y valoración, hayan supuesto la inclusión de un ajuste en las cifras contenidas en los documentos que integran las cuentas anuales o que no hayan

Plaza de la Rinconada 5 - Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 - 47001 Valladolid

supuesto un ajuste en las cuentas anuales adjuntas para que la información contenida en la memoria deba ser modificada de acuerdo con dicho hecho o que esos hechos sean de tal importancia que podría afectar a la capacidad de evaluación de los usuarios de las cuentas anuales.

- No se han producido hechos posteriores que afecten a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

19. Operaciones con partes vinculadas

- A efectos de la presentación de las Cuentas Anuales de una empresa o sociedad se entenderá que otra empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas, que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.
- La información sobre operaciones con partes vinculadas de la Sociedad se recoge en los siguientes cuadros:

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA S.L.

VIVA

Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.

Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2014	Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes	Empresas asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante	Otras partes vinculadas
Ventas de activos corrientes, de las cuales:							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)							
Ventas de activos no corrientes, de las cuales:							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)							
Compras de activos corrientes							
Compras de activos no corrientes							
Prestación de servicios, de la cual:	243.413,95						
Beneficios (+) / Pérdidas (-)							
Recepción de servicios							
Contratos de arrendamiento financiero, de los cuales:							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)							
Transferencias de investigación y desarrollo, de los cuales:							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)							
Ingresos por intereses cobrados							
Ingresos por intereses devengados pero no cobrados							
Gastos por intereses pagados							
Gastos por intereses devengados pero no pagados							
Gastos consecuencia de deudores incobrables o de dudoso cobro							
Dividendos y otros beneficios distribuidos	149.975,85						
Garantías y avales recibidos							
Garantías y avales prestados							
Remuneraciones e indemnizaciones						76.253,72	
Aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida							
Prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios							

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA S.L.

Plaza de la Rinconada 5 - Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 - 47001 Valladolid

Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2013	Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes	Empresas asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante	Otras partes vinculadas
Ventas de activos corrientes, de las cuales:							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)							
Ventas de activos no corrientes, de las cuales:							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)							
Compras de activos corrientes							
Compras de activos no corrientes							
Prestación de servicios, de la cual:	90.132,50						
Beneficios (+) / Pérdidas (-)							
Recepción de servicios							
Contratos de arrendamiento financiero, de los cuales:							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)							
Transferencias de investigación y desarrollo, de los cuales:							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)							
Ingresos por intereses cobrados							
Ingresos por intereses devengados pero no cobrados							
Gastos por intereses pagados							
Gastos por intereses devengados pero no pagados							
Gastos consecuencia de deudores incobrables o de dudoso cobro							
Dividendos y otros beneficios distribuidos							
Garantías y avales recibidos							
Garantías y avales prestados							
Remuneraciones e indemnizaciones						76.253,72	
Aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida							
Prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios							

VIVA

Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.

35

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2014	Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes	Empresas asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante	Otras partes vinculadas
A) ACTIVO NO CORRIENTE							
1. Inversiones financieras a largo plazo.							
a. Instrumentos de patrimonio.							
b. Créditos a terceros							
c. Valores representativos de deuda							
d. Derivados.							
e. Otros activos financieros.							
B) ACTIVO CORRIENTE	282.757,15						
1. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	282.757,15						
a. Clientes por ventas y prestación de servicios a largo plazo.							
_ Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a largo plazo							
b. Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo, de los cuales:	282.757,15						
_ Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo							
c. Deudores varios, de los cuales:							
_ Correcciones valorativas por otros deudores de dudoso cobro							
d. Personal							2 801,12
e. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos							
2. Inversiones financieras a corto plazo							
a. Instrumentos de patrimonio.							
b. Créditos de los cuales:							
_ Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro							
c. Valores representativos de deuda							
d. Derivados.							
e. Otros activos financieros.							
C) PASIVO NO CORRIENTE	60.101,21						
1. Deudas a largo plazo.	60.101,21						
a. Obligaciones y otros valores negociables.							
b. Deudas con entidades de crédito.							
c. Acreedores por arrendamiento financiero.							
d. Derivados.							
e. Otros pasivos financieros.	60.101,21						
2. Deudas con características							
D) PASIVO CORRIENTE							
1. Deudas a corto plazo.							
a. Obligaciones y otros valores negociables.							
b. Deudas con entidades de crédito.							
c. Acreedores por arrendamiento financiero.							
d. Derivados.							
e. Otros pasivos financieros.	1.389.774,02						
2. Deudas con características							
3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
a. Proveedores a largo plazo							
b. Proveedores a corto plazo							
c. Acreedores varios							

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA s.l.

Plaza de la Rinconada 5 - Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 - 47001 Valladolid

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2013	Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los partícipes	Empresas asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significa	Personal clave de la dirección de la empresa o de la	Otras partes vinculadas
A) ACTIVO NO CORRIENTE							
1. Inversiones financieras a largo plazo.							
a. Instrumentos de patrimonio.							
b. Créditos a terceros							
c. Valores representativos de deuda							
d. Derivados.							
e. Otros activos financieros.							
B) ACTIVO CORRIENTE	86.118,89						
1. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	86.118,89						
a. Clientes por ventas y prestación de servicios a largo plazo.							
_ Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a largo plazo							
b. Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo, de los cuales:	86.118,89						
_ Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo							
c. Deudores varios, de los cuales:							
_ Correcciones valorativas por otros deudores de dudoso cobro							
d. Personal							1.201,22
e. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos							
2. Inversiones financieras a corto plazo							
a. Instrumentos de patrimonio.							
b. Créditos de los cuales:							
_ Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro							
c. Valores representativos de deuda							
d. Derivados.							
e. Otros activos financieros.							
C) PASIVO NO CORRIENTE	60.101,21						
1. Deudas a largo plazo.	60.101,21						
a. Obligaciones y otros valores negociables.							
b. Deudas con entidades de crédito.							
c. Acreedores por arrendamiento financiero.							
d. Derivados.							
e. Otros pasivos financieros.	60.101,21						
2. Deudas con características especiales a							
D) PASIVO CORRIENTE							
1. Deudas a corto plazo.							
a. Obligaciones y otros valores negociables.							
b. Deudas con entidades de crédito.							
c. Acreedores por arrendamiento financiero.							
d. Derivados.							
e. Otros pasivos financieros.	1.818.594,55						
2. Deudas con características especiales a							
3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0						
a. Proveedores a largo plazo							
b. Proveedores a corto plazo							
c. Acreedores varios							
d. Personal							
e. Anticipos de clientes							

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORIA S.L.

VIVA

Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.

- La Sociedad tiene previsto la posibilidad de compra, al Ayuntamiento de Valladolid, para los ejercicios 2017 y siguientes suelo por importe de siete millones ochocientos noventa mil ochocientos cuarenta y seis euros y ochenta y un céntimo de euro (Ver nota 10)
- La forma de actuación de la Sociedad con su socio único, el Ayuntamiento de Valladolid, se desarrolla en virtud de encomiendas de gestión en actuaciones de reparcelación y urbanización, fundamentalmente, en los que la Sociedad se hace cargo de todos los costes de ejecución de la actuación y factura al finalizar la actuación al Ayuntamiento los costes incurridos incluidos los de gestión, y un margen comercial, todo ello documentado con los permisos y autorizaciones correspondientes y la emisión de las facturas justificativas.
- En operaciones encomendadas por el Ayuntamiento de Valladolid, sin contraprestación económica alguna, la Sociedad valora el servicio prestado a valor de mercado, generándose en consecuencia un ingreso registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias y un crédito con su dominante en el ejercicio 2014 de 149.975,85 euros, el cual es compensado contra reservas por equipararse dicha prestación gratuita de servicios a una distribución de dividendo a la sociedad dominante, según la normativa contable y fiscal de aplicación entre entidades vinculadas.
- Los importes recibidos por el personal de alta dirección de la Sociedad son los siguientes:

Importes recibidos por el personal de alta dirección	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
1. Sueldos, dietas y otras remuneraciones	76.382,74	76.253,72
2. Obligaciones contraídas en materia de pensiones, de las cuales:		
a) Obligaciones con miembros antiguos de la alta dirección		
b) Obligaciones con miembros actuales de la alta dirección		
3. Primas de seguro de vida, de las cuales:		
a) Primas pagadas a miembros antiguos de la alta dirección		
b) Primas pagadas a miembros actuales de la alta dirección		
4. Indemnizaciones por cese		
5. Pagos basados en instrumentos de patrimonio		
6. Anticipos y créditos concedidos, de los cuales:		
a) Importes devueltos		
b) Obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía		
c) Tipo de interés		

- La dirección de la Sociedad es llevada a cabo por el Consejo de Administración, y no reciben remuneración alguna por el desempeño de sus funciones.
- En cumplimiento de lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, en su artículo 229, con el fin de reforzar la transparencia, los Administradores declaran que no poseen ni ellos ni las personas a éstos vinculadas, directa ni indirectamente, participaciones efectivas, ni ostentan

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA S.L.

Plaza de la Rinconada 5 - Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 - 47001 Valladolid

cargos ni funciones al 31 de diciembre de 2014, en sociedades con el mismo, análogo o complementario genero de actividad que la desarrollada por la Sociedad.

- Los administradores no han informado de ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con la Sociedad, tal y como establece el artículo 229.1 de la Ley de Sociedades de Capital

20. Otra información

- La distribución por sexos al término del ejercicio del personal de la sociedad, desglosado en un número suficiente de categorías y niveles es el siguiente:

Distribución del personal de la sociedad al término del ejercicio, por categorías y sexo

	Hombres		Mujeres		Total	
	Ejerc. 2014	Ejerc. 2013	Ejerc. 2014	Ejerc. 2013	Ejerc. 2014	Ejerc. 2013
Consejeros (1)	7	7	1	1	8	8
Altos directivos (no consejeros)					0	0
Resto de personal de dirección de las empresas	1	1			1	1
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	2	2	2	2	4	4
Empleados de tipo administrativo	1	1	6	6	7	7
Comerciales, vendedores y similares					0	0
Resto de personal cualificado					0	0
Trabajadores no cualificados					0	0
Total personal al término del ejercicio	11	11	9	9	20	20

- El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, expresado por categorías es el siguiente:

	Total	
	Ejerc. 2014	Ejerc. 2013
Consejeros (1)	8	8
Altos directivos (no consejeros)		
Resto de personal de dirección de las empresas	1	1
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	5	5
Empleados de tipo administrativo		
Comerciales, vendedores y similares		
Resto de personal cualificado	6	6
Trabajadores no cualificados		
Total personal medio del ejercicio	20	20

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA S.L.

- La Sociedad no ha emitido valores admitidos a cotización
- Los honorarios percibidos en el ejercicio 2014 por los auditores de cuentas ascendieron 6.992,19 €, según el siguiente desglose:

Honorarios del auditor en el ejercicio	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
Honorarios cargados por auditoria de cuentas	6.992,19	7.078,97
Honorarios cargados por otros servicios de verificación		
Honorarios cargados por servicios de asesoramiento fiscal		
Otros honorarios por servicios prestados		
Total	**6.992,19**	**7.078,97**

- No existen negocios distintos de los manifestados en el balance ni en los puntos de esta memoria.
- La Sociedad tiene como socio único al Ayuntamiento de Valladolid que a través de su órgano decisorio que es el Ayuntamiento en Pleno, es quien tiene el poder de decisión en la Sociedad, y ésta deposita sus cuentas en el Registro Mercantil de Valladolid.

21. Información segmentada

- La distribución de la cifra de negocios de la Sociedad por categoría de actividades se detalla en el siguiente cuadro:

Descripción de la actividad	Cifra de negocios	
	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
Venta de inmuebles		
Servicios prestados	251.101,22	1.310.521,93
Arrendamientos de inmuebles	564.269,09	561.581,10
Servicios a inquilinos		
Otros servicios		
TOTAL	**815.370,31**	**1.872.103,03**

- La distribución de la cifra de negocios de la Sociedad se desarrolla por completo en la ciudad de Valladolid, no tiene otros mercados geográficos.

22. "Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio."

Plaza de la Rinconada 5 - Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 - 47001 Valladolid

La información en relación con los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales, es la siguiente:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance			
	2014		2013	
	Importe	% *	Importe	% *
** Dentro del plazo máximo legal	469.763,21	70,76%	1.832.052,02	90,19%
Resto	194.148,77	29,24%	199.185,03	9,81%
Total pagos del ejercicio	663.911,98	100%	2.031.237,05	100
PMPE (días) de pagos	7,8		23	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo de máximo legal	44,30			

En Valladolid a 31 de marzo de 2015

Presidente

Dª. Cristina Vidal Fernández

D. Javier Izquierdo Rondero

D. Alfredo Blanco Montero

D. Manuel Sánchez Fernández

D. Oscar Puente Santiago

D. Manuel Saravia Madrigal

P. O

Secretario

D. David Santana Zapatero

D. Ramiro Clavero Rodríguez

D. César Alonso González

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y ASESORÍA s.l.

VIVA

Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EJERCICIO 2013

	Nota	2014	2013
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	**-670.462,28**	**29.346,84**
B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		**-11.197,42**	**262.796,99**
I. Por valoración de activos y pasivos		0,00	0,00
1.- Activos finacieros disponibles para la venta			
2.- Otros ingresos/gastos	9.5		
II. Por coberturas de flujos de efectivo			
III. Subvenciones, donaciones y legados	14	-23.331,45	257.845,14
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		12.064,04	
V. Efecto impositivo		69,99	4.951,85
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)		-11.197,42	262.796,99
C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		**-107.941,20**	**-243.080,81**
VI. Por valoración de activos y pasivos			
1. Ingresos/gastos de activos financieros disponibles para la venta			
2.- Otros ingresos/gastos			
VII. Por coberturas de flujos de efectivo			
VIII. Subvenciones, donaciones y legados	14	-108.266,00	-238.129,00
IX. Efecto impositivo		324,80	-4.951,81
Total transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)		-107.941,20	-243.080,81
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		-789.600,90	49.063,02

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA S.L.

Plaza de la Rinconada 5 - Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 - 47001 Valladolid

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

	CAPITAL		Prima de Emisión	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultado de ejercicios anteriores	Otras aportaciones socios	Result. Del ejercicio	Dividendo a cuenta	Otros instrul. De Patrimonio	Ajustes por cambios de valor	Subv.Donac. Legado recibido	TOTAL
	Escriturado	NO EXIGIDO											
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012	1.312.944,60		7.934.197,31	36.336.016,01		0,00	81.421,74	-819.517,47			5.528,85	3.105.377,82	47.955.968,86
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2012 y anteriores				-3.665.372,00									-3.665.372,00
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012													0,00
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2013	1.312.944,60	0,00	7.934.197,31	32.670.644,01		0,00	81.421,74	-819.517,47	0,00	0,00	5.528,85	3.105.377,82	44.290.596,86
I. Total ingresos y gastos reconocidos								29.346,84				19.716,18	49.063,02
II. Operaciones con socios o propietarios													0,00
1.													
2. 1 Aumentos de capital													
2. (-) Reducciones de capital													
3. Conversión se pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligac., condonaciones deuda)													
4.(-) Distribución de dividendos													
5.Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)													
6. Incremento (reducción) patr.neto resultante conversión negocio													
7. Otras operaciones con socios o propietarios													
III. Otras variaciones del patrimonio neto						0,00		819.517,47					819.517,47
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013	1.312.944,60	0,00	7.934.197,31	32.670.644,01		0,00	81.421,74	29.346,84	0,00	0,00	5.528,85	3.125.094,00	45.159.177,35
I. Ajustes por cambios de criterio 2013													0,00
II. Ajustes por errores 2013													0,00
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2014	1.312.944,60	0,00	7.934.197,31	32.670.644,01		0,00	81.421,74	29.346,84	0,00	0,00	5.528,85	3.125.094,00	45.159.177,35
I. Total ingresos y gastos reconocidos								-670.462,28			12.064,04	-131.202,66	-789.600,90
II. Operaciones con socios o propietarios							0,00						0,00
3.													
4. 1 Aumentos de capital													
2. (-) Reducciones de capital													
3. Conversión se pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligac., condonaciones deuda)													
4.(-) Distribución de dividendos													
5.Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)													
6. Incremento (reducción) patr.neto resultante conversión negocio													
7. Otras operaciones con socios o propietarios				-149.749,00									
III. Otras variaciones del patrimonio neto				29.346,84				-29.346,84					0,00
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014	1.312.944,60	0,00	7.934.197,31	32.550.244,85	0,00	0,00	81.421,74	-670.462,28	0,00	0,00	17.592,89	2.993.891,34	44.219.830,45