



-2-

**JUNTA GENERAL ORDINARIA DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, S.L.**

La Ley de Sociedades de Capital, Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, establece en su artículo 160 que es competencia de la Junta General deliberar y acordar entre otros asuntos: "La aprobación de las Cuentas Anuales, la aplicación del resultado y la aprobación de la gestión social".

El Art.14 apartado f) de los Estatutos de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L., establece asimismo que la Junta General tendrá la facultad de aprobar las Cuentas Anuales.

Teniendo en cuenta que, de conformidad con los Estatutos Sociales, el Ayuntamiento de Valladolid en Pleno asume las funciones de Junta General, es por lo que se propone a ese órgano la adopción del siguiente acuerdo:

" Aprobar las Cuentas Anuales de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L., correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015, formuladas por los miembros del Consejo de Administración, así como la aplicación de resultados del ejercicio con cargo a las Reservas de Libre Disposición que figuran en el Balance de la Sociedad, y el informe de Auditoria emitido", dando cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 272 y 273 del Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio Ley de Sociedades de Capital, a cuyo efecto se adjunta en anexo triplicado toda la documentación en la que se comprende aquellas.

Valladolid a 27 de mayo de 2016

Fdo: Manuel Víctor Saravia Madrigal  
Presidente del Consejo de Administración

**ENTRADA**



Fecha 13-6-16  
de orden 1382

**EXCMO. SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID**

**JUNTA GENERAL DE VIVA**  
Sesión ordinaria del día 8 de junio de 2016

La Junta General, por veintisiete votos a favor y una abstención, adoptó el acuerdo propuesto.

VO B° y cúmplase  
EL PRESIDENTE,



Oscar Puente Santiago

Acordado y certificado  
EL SECRETARIO,




Valentín Merino Estrada



**JUNTA GENERAL DE VIVA**

APROBADO por la Junta General, en sesión ordinaria celebrada el día 8 de junio de 2016. Consta de treinta y cinco folios útiles numeradas correlativamente, que sello y rubrico.



EL SECRETARIO,

Valentín Merino Estrada

**SOCIEDAD MUNICIPAL**

**DE SUELO Y VIVIENDA DE**

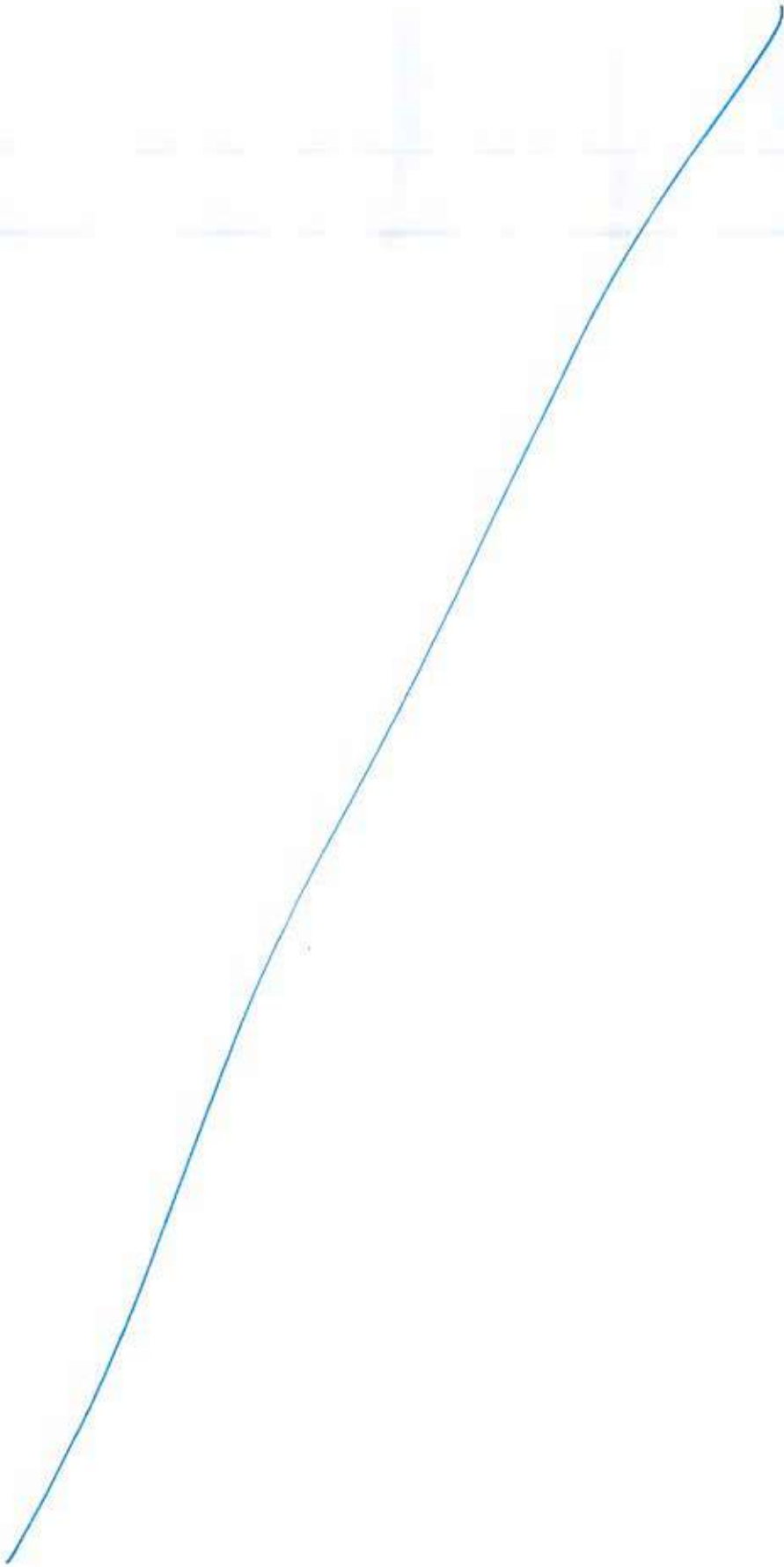
**VALLADOLID, S.L.**

**INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE**

**CUENTAS ANUALES  
CORRESPONDIENTES  
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'X' or 'Z' shape.







## **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 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

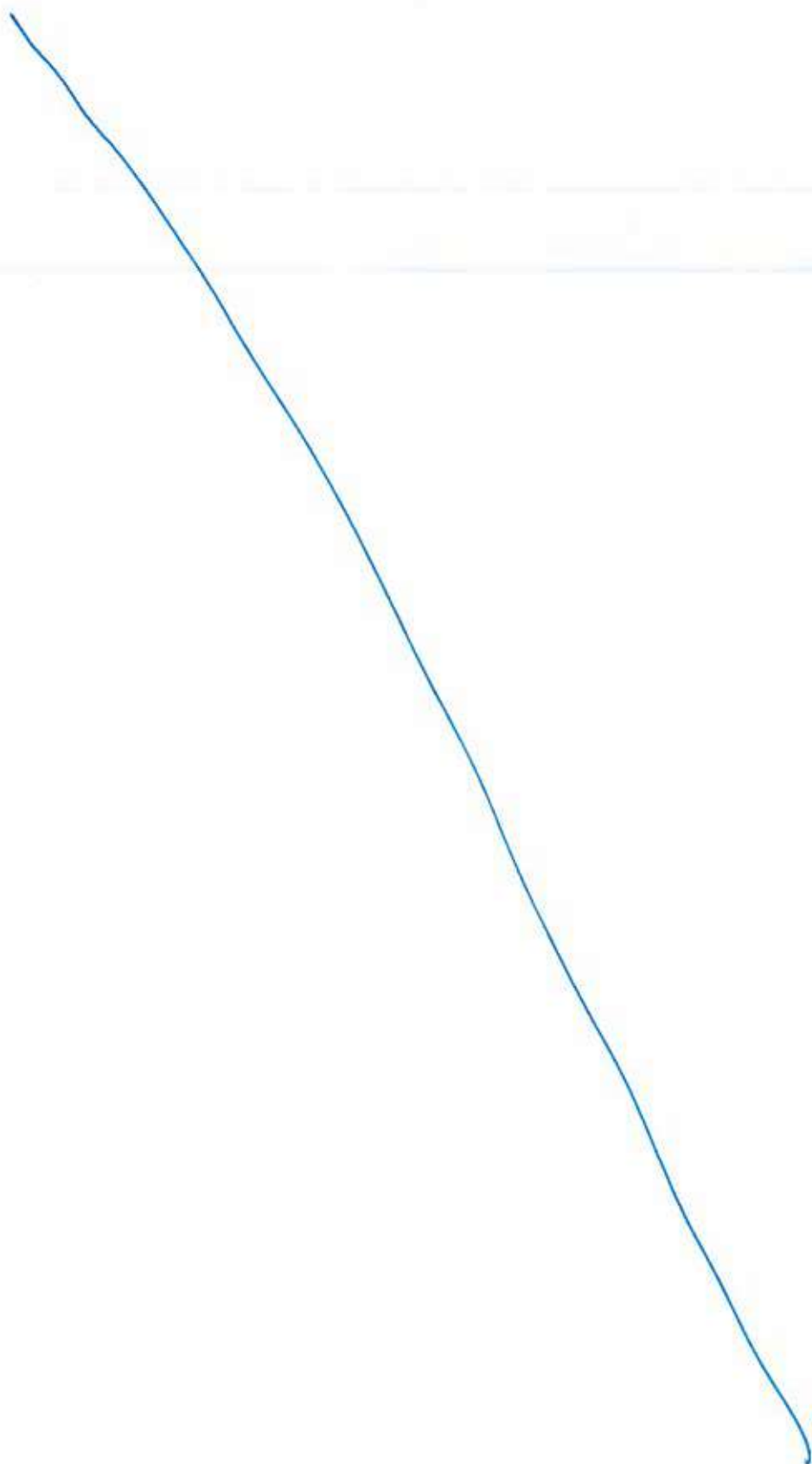
### *Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales*

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.







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 2015, 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.

Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría. Llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 2.c de la memoria adjunta, que describe la incertidumbre relacionada con el cobro de un crédito pendiente a la Excelentísima Diputación Provincial de Valladolid, por importe de 5.050.921 euros, derivado de la liquidación de un Plan Parcial ejecutado por esta Sociedad Municipal. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Valladolid, 1 de abril de 2016

**Soluciones Empresariales y Auditoría S.L.P**

Manuel J. Matzanz Benito  
Socio-Auditor N° ROAC 16719









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

**SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, S.L.**  
Cuentas Anuales Abreviadas ( al 31-12-2015 )



| ACTIVO  | NOTAS<br>MEMORIA | Año 2015             | Año 2014             |
|---|------------------|----------------------|----------------------|
| <b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>                                   |                  | <b>28.290.591,78</b> | <b>29.193.850,39</b> |
| <b>I. Inmovilizado Intangible</b>                               | <b>7</b>         | <b>269,42</b>        | <b>5.007,09</b>      |
| 3. Patentes, licencias, marcas y similares                      |                  | 269,42               | 440,42               |
| PROPIEDAD INDUSTRIAL  |                  | 10.378,42            | 10.378,42            |
| AMORTIZACION ACUMULADA INMOVI                                   |                  | -10.089,00           | -9.938,00            |
| 6. Aplicaciones informáticas                                    |                  | 0,00                 | 4.686,87             |
| APLICACIONES INFORMÁTICAS                                       |                  | 69.845,83            | 69.845,83            |
| AMORTIZACION ACUMULADA INMOVI                                   |                  | -69.845,83           | -65.278,96           |
| <b>II. Inmovilizado material</b>                                | <b>6</b>         | <b>2.820.777,92</b>  | <b>2.745.858,05</b>  |
| 1 Terrenos y construcciones                                     |                  | 2.336.182,81         | 2.366.999,86         |
| TERRENOS Y BIENES NATURALES                                     |                  | 1.051.282,69         | 1.051.282,69         |
| CONSTRUCCIONES  |                  | 1.540.852,40         | 1.540.852,40         |
| AMORTIZACION ACUMULADA INMOVI                                   |                  | -255.952,28          | -225.135,23          |
| 2. Instal. técnicas, y otro inmov. material                     |                  | 284.595,11           | 378.858,19           |
| INSTALACIONES TÉCNICAS  |                  | 28.574,25            | 27.537,88            |
| MAQUINARIA  |                  | 2.538,97             | 2.538,97             |
| MOBILIARIO  |                  | 944.344,28           | 941.748,34           |
| EQUIPOS PARA PROCESOS DE INFORMACIÓN                            |                  | 120.843,28           | 119.140,51           |
| ELEMENTOS DE TRANSPORTE   |                  | 12.809,85            | 12.809,85            |
| AMORTIZACION ACUMULADA CONSTUC                                  |                  | -824.513,62          | -724.915,38          |
| 3. Inmovilizado en curso y anticipos                            |                  | 0,00                 | 0,00                 |
| CONSTRUCCIONES EN CURSO   |                  | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>III. Inversiones inmobiliarias</b>                           | <b>6 - 8.2</b>   | <b>20.528.535,15</b> | <b>21.298.895,75</b> |
| 1. Terrenos   |                  | 5.977.306,50         | 6.058.029,84         |
| INVER.TERRENOS Y BIENES NATURALES                               |                  | 6.827.325,50         | 6.901.098,12         |
| DETERIORO DEL VALOR DE TERRENOS                                 |                  | -850.018,90          | -843.068,48          |
| 2. Construcciones   |                  | 14.561.228,55        | 15.238.866,11        |
| INVERSIONES EN CONSTRUCCIONES                                   |                  | 18.573.838,82        | 18.894.065,78        |
| AMORT.ACUM.INVERSIONES INMOBILIARIAS                            |                  | -2.251.218,18        | -1.902.808,87        |
| DETERIORO DEL VALOR DE CONSTRUCCIONES                           |                  | -1.771.394,11        | -1.752.792,78        |
| <b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asoc.largo plazo</b> |                  | <b>282.757,15</b>    | <b>282.757,15</b>    |
| <b>2. CREDITOS A EMPRESAS</b>                                   | <b>19</b>        | <b>282.757,15</b>    | <b>282.757,15</b>    |
| <b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b>                 | <b>9</b>         | <b>4.858.314,67</b>  | <b>4.861.416,91</b>  |
| <b>2. CREDITOS A TERCEROS</b>                                   |                  | <b>4.853.779,18</b>  | <b>4.858.881,42</b>  |
| <b>5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS</b>                             |                  | <b>2.535,49</b>      | <b>2.535,49</b>      |
| <b>VI. Activos por impuesto diferido</b>                        |                  | <b>1.917,44</b>      | <b>1.917,44</b>      |
| <b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>                                      |                  | <b>39.750.348,59</b> | <b>38.912.820,63</b> |
| <b>I. Activos no corrient. manten.para vta.</b>                 |                  |                      |                      |
| <b>II. Existencias</b>  | <b>10</b>        | <b>35.013.382,25</b> | <b>31.181.901,56</b> |
| 1. Edificaciones  |                  | 135.876,06           | 135.876,06           |
| EDIFICIOS DE VIVIENDAS  |                  | 234.330,06           | 234.330,06           |
| DETERIORO VALOR VIVIENDAS                                       |                  | -98.454,00           | -98.454,00           |
| 2. Terrenos y Solares   |                  | 34.688.925,43        | 30.528.833,42        |
| TERRENOS  |                  | 1.545.512,19         | 11.438.884,55        |
| SOLARES   |                  | 46.543.812,04        | 35.181.554,85        |
| DETERIORO VALOR TERRENOS Y SOLARES                              |                  | -13.400.398,80       | -16.069.815,78       |
| 3. Productos en curso   |                  | 188.580,78           | 517.382,07           |
| PROMOCION EN CURSO  |                  | 188.580,78           | 517.382,07           |
| <b>III. Deudores comerc.y otras cuentas a cobrar</b>            | <b>9</b>         | <b>1.313.129,96</b>  | <b>2.818.729,71</b>  |
| 1. Clientes por vta.y prestac.de servicios                      |                  | 452.959,29           | 2.573.734,15         |
| CUENTAS POR VTAS Y SERV. A CORTO PLAZO                          |                  | 452.959,29           | 2.573.734,15         |
| 2. Clientes empresas del grupo y asociadas                      |                  | 0,00                 | 0,00                 |
| 4. Personal   |                  | 5.102,24             | 2.801,12             |
| 6. Otros créditos con las Administ. Públicas                    | <b>12</b>        | <b>855.068,43</b>    | <b>242.194,44</b>    |
| <b>IV. Inversiones empresas del grupo y asociadas</b>           |                  | <b>0,00 €</b>        | <b>0,00 €</b>        |
| 5. Otros activos financieros                                    |                  | 0,00 €               | 0,00 €               |
| <b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b>                 | <b>9</b>         | <b>2.320.321,20</b>  | <b>2.470.696,48</b>  |
| 3. Valores representativos de deuda                             |                  | 2.300.000,00         | 2.450.375,29         |
| 5. Otros activos financieros                                    |                  | 20.321,20            | 20.321,20            |
| <b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b>                      |                  | <b>258.815,50</b>    | <b>286.389,91</b>    |
| <b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equiv.</b>            |                  | <b>844.799,67</b>    | <b>2.054.902,97</b>  |
| 1. Tesorería  |                  | 844.799,67           | 2.054.902,97         |
| <b>TOTAL ACTIVO(A+B)</b>  |                  | <b>68.040.840,33</b> | <b>68.006.271,02</b> |



*[Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the bottom right.]*



**SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, S.L.**  
**Cuentas Anuales Abreviadas. Balance ( al 31-12-2015 )**

|  | NOTAS      | Año 2015             | Año 2014             |
|--|------------|----------------------|----------------------|
| <b>PASIVO</b>  |            |                      |                      |
| <b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                            |            |                      |                      |
| <b>A) PATRIMONIO NETO</b>                                  | <b>9.3</b> | <b>46.539.342,84</b> | <b>44.219.830,45</b> |
| <b>A-1 Fondos propios</b>                                  | <b>9.3</b> | <b>43.511.487,21</b> | <b>41.209.785,96</b> |
| <b>I. Capital</b>  |            | <b>1.312.944,60</b>  | <b>1.312.944,60</b>  |
| 1. Capital escriturado                                     |            | 1.312.944,60         | 1.312.944,60         |
| <b>CAPITAL SOCIAL</b>                                      |            | <b>1.312.944,60</b>  | <b>1.312.944,60</b>  |
| <b>II. Prima de emisión</b>                                |            | <b>7.934.197,31</b>  | <b>7.934.197,31</b>  |
| <b>PRIMA DE EMISIÓN O ASUNCIÓN</b>                         |            | <b>7.934.197,31</b>  | <b>7.934.197,31</b>  |
| <b>III. Reservas</b>                                       |            | <b>31.858.585,78</b> | <b>32.551.864,59</b> |
| 1. Legal y estatutarias                                    |            | 262.594,21           | 262.594,21           |
| <b>RESERVA LEGAL</b>                                       |            | <b>262.594,21</b>    | <b>262.594,21</b>    |
| 2. Otras reservas  |            | 31.392.972,57        | 32.289.070,38        |
| <b>RESERVAS VOLUNTARIAS</b>                                |            | <b>31.392.946,13</b> | <b>32.289.043,94</b> |
| <b>DIFER. POR AJUSTE DEL CAPITAL A EUROS</b>               |            | <b>26,44</b>         | <b>26,44</b>         |
| <b>VI. Otras aportaciones de socios</b>                    |            | <b>81.421,74</b>     | <b>81.421,74</b>     |
| <b>APORTACIONES DE SOCIOS O PROPIETARIOS</b>               |            | <b>81.421,74</b>     | <b>81.421,74</b>     |
| <b>VII. Resultado del ejercicio</b>                        |            | <b>2.527.326,78</b>  | <b>-670.462,28</b>   |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>                             |            | <b>2.527.326,78</b>  | <b>-670.462,28</b>   |
| <b>A-2 Ajustes por cambios de valor</b>                    |            | <b>0,00</b>          | <b>17.582,89</b>     |
| <b>A-3 Subvenc., donaciones y legados recibidos</b>        | <b>14</b>  | <b>3.027.885,63</b>  | <b>2.992.471,60</b>  |
| <b>SUBVENCIONES OFICIALES DE CAPITAL</b>                   |            | <b>3.027.885,63</b>  | <b>2.992.471,60</b>  |
| <b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>                              |            | <b>15.986.473,04</b> | <b>19.504.824,00</b> |
| <b>II. Deudas a largo plazo</b>                            | <b>9</b>   | <b>15.658.288,37</b> | <b>19.142.795,89</b> |
| 2. Deudas con entidades de crédito                         |            | 9.540.475,99         | 10.290.779,63        |
| <b>DEUDAS L.P. CON ENTIDADES CRÉDITO</b>                   |            | <b>9.540.475,99</b>  | <b>10.290.779,63</b> |
| 5. Otros pasivos financieros                               |            | 5.127.812,38         | 8.862.016,26         |
| <b>ANTICIPOS RECIBIDOS POR VTAS A LARGO PLAZO</b>          |            | <b>4.673.846,27</b>  | <b>7.402.729,38</b>  |
| <b>FIANZAS RECIBIDAS LARGO PLAZO</b>                       |            | <b>84.961,40</b>     | <b>90.382,17</b>     |
| <b>OTRAS DEUDAS A LARGO PLAZO</b>                          |            | <b>1.358.905,71</b>  | <b>1.358.905,71</b>  |
| <b>IV. Pasivos por impuesto diferido</b>                   |            | <b>4.756,12</b>      | <b>5.370,89</b>      |
| <b>PASIVOS DIFEREC. TEMPORARIAS IMPONIBLES</b>             |            | <b>4.756,12</b>      | <b>5.370,89</b>      |
| <b>V. Periodificaciones a largo plazo</b>                  | <b>9</b>   | <b>293.428,55</b>    | <b>356.457,22</b>    |
| <b>ANTICIPOS RECIBIDOS POR VTAS A LARGO PLAZO</b>          |            | <b>293.428,55</b>    | <b>356.457,22</b>    |
| <b>INGRESOS ANTICIPADOS A LARGO PLAZO</b>                  |            | <b>5.535.024,45</b>  | <b>4.281.818,57</b>  |
| <b>C) PASIVO CORRIENTE</b>                                 |            |                      |                      |
| <b>III. Deudas a corto plazo</b>                           | <b>9</b>   | <b>785.690,66</b>    | <b>939.664,91</b>    |
| 2. Deudas con entidades de crédito                         |            | 502.175,98           | 512.868,87           |
| <b>DEUDAS C.P. CON ENTIDADES DE CRÉDITO</b>                |            | <b>502.175,98</b>    | <b>512.868,87</b>    |
| 5. Otros pasivos financieros                               |            | 283.514,68           | 426.796,04           |
| <b>IV. Deudas con emp. Del grupo y asoc. A corto plazo</b> | <b>19</b>  | <b>1.389.774,02</b>  | <b>1.389.774,02</b>  |
| <b>V. Acreed.comerciales y otras cuentas a pagar</b>       | <b>9</b>   | <b>3.102.060,60</b>  | <b>847.014,63</b>    |
| 1. Proveedores   |            | 7.668,25             | 19.450,22            |
| 3. Acreedores varios                                       |            | 71.436,18            | 99.269,66            |
| 4. Personal (remun.pendientes de pago)                     |            |                      | -1.153,09            |
| 6. Otras deudas con las Administ.Públicas                  | <b>12</b>  | 165.304,60           | 695.099,26           |
| 7. Anticipos de clientes                                   |            | 2.857.671,57         | 35.348,56            |
| <b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b>                 |            | <b>257.479,17</b>    | <b>1.105.363,01</b>  |
| <b>INGRESOS ANTICIPADOS</b>                                |            | <b>257.479,17</b>    | <b>1.105.363,01</b>  |
| <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>              |            | <b>68.040.840,33</b> | <b>68.006.271,02</b> |





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

-5-



SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, S.L.  
Cuentas Anuales Abreviadas. Pérdidas y Ganancias ( al 31-12-2015 )

|  | NOTAS<br>MEMORIA | Año 2015            | Año 2014           |
|--|------------------|---------------------|--------------------|
| <b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>                          |                  | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>        |
| 1. Importe neto de la cifra de negocios                    | 21               | 875.959,31          | 815.370,31         |
| a) Ventas.   | 8.2              | 590.222,81          | 564.269,09         |
| Arrendamiento de inmuebles                                 |                  | 582.247,92          | 564.269,09         |
| Ventas de suelo  |                  | 7.974,89            |                    |
| b) Prestación de servicios.                                | 13               | 285.736,50          | 251.101,22         |
| Prestación de servicios                                    |                  | 285.736,50          | 251.101,22         |
| 2. Variación de exist.prod.term.curso de fabric.           |                  | 4.160.292,00        | 0,00               |
| Variación existencias                                      |                  | 1.594.014,91        |                    |
| Deterioros   |                  | 2.566.277,09        |                    |
| 3. Trabajos realizados empresa para su inmovilizado        |                  |                     | 58.565,64          |
| 4. Aprovisionamientos                                      | 13               | -464.603,49         | -349.009,14        |
| a) Consumo de mercaderías.                                 |                  | -328.811,31         | -60.703,82         |
| b) Consumo de mat.primas y otras mat.consumibles.          |                  | -135.592,18         | -226.705,90        |
| d) Deterioros de materias primas                           |                  |                     | -61.599,52         |
| 5. Otros Ingresos de explotación.                          | 13               | 287.870,72          | 514.374,01         |
| a) Ingr.accesorios y otros de gestión corriente.           |                  | 214.788,85          | 474.012,01         |
| b) Subven.de explotac.incorporadas al resultado del ejerc. | 14               | 73.081,87           | 40.362,00          |
| 6. Gastos de personal                                      | 13 , 24          | -602.282,18         | -618.471,39        |
| a) Sueldos, salarios y asimilados.                         |                  | -467.838,48         | -480.102,20        |
| b) Cargas sociales.  |                  | -134.443,70         | -138.369,19        |
| 7. Otros gastos de explotación                             | 13               | -1.122.294,63       | -794.815,59        |
| a) Servicios exteriores.                                   |                  | -406.502,74         | -322.832,87        |
| b) Tributos.   |                  | -134.090,76         | -159.238,65        |
| c) Pérd.deterioro y variac.provis.por operac.comerc.       | 9.1.b            | -581.701,13         | -272.744,07        |
| 8. Amortización del inmovilizado                           |                  | -515.672,75         | -477.767,07        |
| 9. Imputación de subv.de inmov.no financiero y otras       | 14               | 112.758,07          | 107.266,33         |
| 11. Deterioro y resultado por enajen.del inmovilizado      |                  | -15.505,78          | 254.847,80         |
| a) Deterioro y pérdidas.                                   | 6                | -4.178,22           | 254.145,53         |
| b) Resultados por enajenaciones y otras.                   | 6                | -11.327,56          | 702,27             |
| 13. Otros resultados                                       |                  | 11.581,49           | 643,35             |
| <b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION</b>                       |                  | <b>2.728.302,76</b> | <b>-448.995,85</b> |
| 14. Ingresos financieros                                   |                  | 208.728,40          | 233.540,03         |
| b) De valores negociables y otros instr.financieros.       |                  | 208.728,40          | 233.540,03         |
| 15. Gastos financieros                                     |                  | -409.704,38         | -455.006,46        |
| <b>A.2) RESULTADO FINANCIERO</b>                           |                  | <b>-200.975,98</b>  | <b>-221.466,43</b> |
| <b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>                   | <b>3</b>         | <b>2.527.326,78</b> | <b>-670.462,28</b> |
| 20. Impuestos sobre beneficios                             | 12               | 127,63              | 0,00               |
| <b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>                        | <b>3</b>         | <b>2.527.326,78</b> | <b>-670.462,28</b> |



*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*



*[A large diagonal line is drawn across the page, separating the stamp area from the signature area.]*

*[Several handwritten signatures in blue ink are present in the bottom right corner, including a large circular signature and several scribbled signatures.]*





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

- 6 -



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

### **MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**



#### **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 concurren 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 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.
- k) Y en general, el desarrollo de todas las competencias, facultades y actividades que en relación a la promoción del suelo, vivienda o prestación de servicios o actividades económicas o promocionales, relacionadas estas últimas con las actividades descritas en los apartados anteriores realice por su propia cuenta o le sean transferidas o encomendadas por el Excmo. Ayuntamiento de Valladolid.



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, con texto consolidado cuya última modificación es del 21 de julio de 2015, 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 2014.

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



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



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.

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.







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 2015 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015 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 7 de mayo de 2015.

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 2015, se han seguido los principios contables y normas de valoración generalmente aceptadas.

### **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.







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



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 los deudores, las inversiones inmobiliarias y de las existencias (Notas 6, 9 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.

ASSIGNIA INFRAESTRUCTURAS, SA se opuso (sin adherirse) al recurso de apelación de VIVA.

Con fecha 24 de marzo de 2015 la Secretaria Judicial del Tribunal resolvió que quedarán los autos pendientes de ser declarados conclusos y del señalamiento de votación y fallo.



*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*



La situación actual, se encuentra pendiente señalar la fecha de votación y fallo de la sentencia, la cual pudiera producirse en el primer semestre de 2016.

No consta que ASSIGNIA INFRAESTRUCTURAS, SA haya instado la ejecución 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, puesto que estima una resolución favorable, sin coste para la Sociedad. Además al ser una actuación por el Sistema de Cooperación, en el que la Sociedad actúa como mero intermediario y las consecuencias, de producirse, serán de cuenta de los propietarios del Sector.

2. 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.

Con fecha 26 de enero de 2015 la Secretaria Judicial del Tribunal resolvió que quedarán los autos pendientes de ser declarados conclusos y del señalamiento de votación y fallo.

Situación actual, se encuentra pendiente señalar la fecha de votación y fallo de la sentencia, la cual pudiera producirse en el primer semestre de 2016.

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.

3. 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.





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

-9-



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

Con fecha 18 de mayo de 2015, el juzgado sentenció desestimar íntegramente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por Cableuropa, S.A.U. y condenarle a pagar las costas procesales incurridas por las demandadas.

Cableuropa, S.A.U. interpuso recurso de apelación contra dicha sentencia y tanto VIVA como el Excmo. Ayuntamiento de Valladolid se opusieron.

La situación es que se encuentra pendiente de señalar la fecha de votación y fallo de la sentencia, la cual pudiera producirse en el segundo semestre de 2016.

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. Dicha propuesta fue notificada a los interesados y se encuentra en fase de tramitación administrativa a expensas de informe de los técnicos municipales acerca de la ejecución de las obras conforme al proyecto y el cumplimiento de los trámites establecidos.

La Diputación de Valladolid, con un crédito pendiente derivado de esta propuesta de liquidación de 5.050.920,96 euros, ha rechazado la propuesta realizada, no reconociendo el crédito pendiente y generando en consecuencia, cierta incertidumbre respecto a la fecha de cobro e importes de los créditos generados. No obstante la Sociedad Municipal, considera que no es necesario registrar un deterioro de los créditos surgidos, al estimar que el crédito finalmente será cobrado, aunque no conozca el horizonte temporal de su cobro, y al haber realizado la propuesta de liquidación a tenor de la ejecución literal del convenio firmado por ambas partes.

#### d) Comparación de la información.

Algunos importes correspondientes al ejercicio 2014 han sido reclasificados en las presentes cuentas anuales con el fin de hacerlas comparables con las del ejercicio actual y facilitar su comparación. Las reclasificaciones han sido las siguientes:

El traspaso de Inmovilizado en curso que figuraba en el capítulo de Inmovilizado material, en el activo del balance de situación adjunto por 387.762,19, a Inversiones inmobiliarias por la incorporación al solar de los costes de preparación y estudios.

El traspaso desde Acreedores a corto plazo del pasivo del balance de situación, a Acreedores a largo plazo como consecuencia de la continua demora en las liquidaciones de los distintos planes parciales, para ajustar a la situación real que se viene produciendo durante los últimos ejercicios. Los importes se corresponden con liquidaciones pendientes







al SEPES por 1.041.010,72 euros y el importe de las liquidaciones por indemnizaciones del sector 18 del P.G.O.U. P.P. Villa de Prado por importe de 317.894,99 euros.

Con referencia a las partidas de créditos con terceros, se han reclasificado desde créditos a cobrar a corto plazo del activo del balance, a créditos a cobrar a largo plazo, los saldos con la Diputación de Valladolid por 5.050.920,96 euros, como consecuencia de la incertidumbre generada en cuanto a plazos de cobro, descrita en el apartado anterior.

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores 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, y de la memoria, además de las cifras correspondientes al ejercicio que se cierra, las del ejercicio anterior.

En estas cuentas anuales, es el primer ejercicio de aplicación de la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, en consecuencia, no se presentará información comparativa correspondiente a esta nueva obligación, calificándose las cuentas anuales como iniciales a estos exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

Los estados financieros del ejercicio 2014 adjuntos incorporan determinadas adaptaciones y reclasificaciones con respecto a los aprobados para dicho ejercicio, con objeto de mejorar su presentación y la comparación de los saldos, no habiéndose alterado con ello ni el patrimonio neto de la Sociedad al 31 de diciembre de 2014, ni los resultados del ejercicio anual terminado en dicha fecha.

**e) Cambios en criterios contables.**

Durante el ejercicio 2015 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

**f) Corrección de errores**

Las cuentas anuales del ejercicio 2015 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio.

**g) 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.

**h) Elementos recogidos en varias partidas.**

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

**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 2015.





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

### 3. Aplicación de resultados

- La propuesta de aplicación del resultado es la siguiente:

| Base de reparto                            | Ejercicio 2015 | Ejercicio 2014 |
|--|----------------|----------------|
| Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias | 2.527.326,78   | -670.462,28    |
| Remanente                                  |                |                |
| Reservas voluntarias                       |                |                |
| Otras reservas de libre disposición        |                |                |
| Total                                      | 2.527.326,78   | -670.462,28    |

| Aplicación  | Ejercicio 2015 | Ejercicio 2014 |
|---|----------------|----------------|
| A reserva legal                                     |                |                |
| A reserva por fondo de comercio                     |                |                |
| A reservas especiales                               |                |                |
| A reservas voluntarias                              | 2.527.326,78   | -670.462,28    |
| A dividendos  |                |                |
| A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores |                |                |
| A otros (identificar)                               |                |                |
| Total   | 2.527.326,78   | -670.462,28    |



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 distribuable 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.



#### 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 periodo 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 costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones. Así como la mejor estimación del valor actual del importe contingente,







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



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, entendiéndose 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:



| Descripción                     | Años | % Anual |
|---------------------------------|------|---------|
| Construcciones                  | 50   | 2       |
| Instalaciones Técnicas          | 5    | 20      |
| Maquinaria                      | 5    | 20      |
| Utilaje                         |      |         |
| 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





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



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 2015 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 utilizan 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.
  - 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.

En las permutas de carácter comercial, se valora el activo recibido por el valor razonable del activo entregado más las contrapartidas monetarias que se han entregado a cambio salvo que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido y con el límite de este último.

Se ha considerado una permuta de carácter comercial cuando:

El riesgo, calendario e importe de los flujos de efectivo del activo recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado; o

El valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la Sociedad afectadas por la permuta, se ve modificado como consecuencia de la permuta.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial o cuando no pueda obtenerse una estimación fiable del valor razonable de los elementos que intervienen en la operación, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite, cuando esté disponible, del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor.

#### 4.5. Instrumentos financieros.

La sociedad tiene registrados en el capítulo 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





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

- 13 -



- 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

#### 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 tres 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.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*





#### ***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 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.



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

- 14 -



- 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.

#### 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.

- 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 a 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 esta 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 LUCI: 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







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

- 15 -



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 (construcciones en curso). 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 Pública.
- 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 2015.

#### 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.
- 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.
- 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.





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

- 16 -



- 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.

#### **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 2015, 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





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

-17-



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.







## 5. Inmovilizado material

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

### 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 2014  | 2.592.135,09              | 1.064.779,63  | 387.762,10                        | 4.044.676,82  |
| (+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios  |                           |   |                                   | 0,00          |
| (+) Aportaciones no dinerarias  |                           |   |                                   | 0,00          |
| (+) Ampliaciones y mejoras  |                           | 38.997,92   |                                   | 38.997,92     |
| (+) 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   |                           |   | -387.762,10                       | -387.762,10   |
| B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2014  | 2.592.135,09              | 1.103.771,55  | 0,00                              | 3.695.906,64  |
| C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2015  | 2.592.135,09              | 1.103.771,55  | 0,00                              | 3.695.906,64  |
| (+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios  |                           |   |                                   |               |
| (+) Aportaciones no dinerarias  |                           |   |                                   |               |
| (+) Ampliaciones y mejoras  |                           | 5.337,08  |                                   | 5.337,08      |
| (+) 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 2015  | 2.592.135,09              | 1.109.108,63  | 0,00                              | 3.701.243,72  |
| E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2014   | -194.650,08               | -626.516,38   |                                   | -821.166,46   |
| (+) Dotación a la amortización del ejercicio 2014   | -30.817,05                | -88.398,98  |                                   | -129.216,03   |
| (+) Aumentos por adquisiciones o traspasos  | 331,90                    |   |                                   | 331,90        |
| (-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos                                       |                           |   |                                   | 0,00          |
| F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2014   | -225.135,23               | -724.915,36   | 0,00                              | -950.050,59   |
| G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2015   | -225.135,23               | -724.915,36   | 0,00                              | -950.050,59   |
| (+) Dotación a la amortización del ejercicio 2015   | -30.817,05                | -99.598,16  |                                   | -130.415,21   |
| (+) Aumentos por adquisiciones o traspasos  |                           |   |                                   | 0,00          |
| (-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos                                       |                           |   |                                   | 0,00          |
| H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2015   | -255.952,28               | -824.513,52   | 0,00                              | -1.080.465,80 |
| I) 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                                       |                           |   |                                   |               |
| J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2014                                  |                           |   |                                   |               |
| K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2015                                |                           |   |                                   |               |
| (+) 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 2015                                  |                           |   |                                   |               |
| M) TOTAL NETO INMOVILIZADO MATERIAL A 31/12/2015  | 2.336.182,81              | 284.595,11  | 0,00                              | 2.620.777,92  |



*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

- Del detalle anterior, el valor de construcción y del terreno de los inmuebles, asciende a 1.540.852,40 € y 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 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 2015   | 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 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) |                |                        |   |



- No se han realizado ninguna corrección valorativa de los bienes de inmovilizado.
- No se han capitalizado gastos financieros en el ejercicio.
- 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 2015, no se han contraído compromisos en firme para la compra ni venta de inmovilizado.
- 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.
- Existe inmovilizado material totalmente amortizado a 31 de diciembre 2015 según el siguiente detalle:









| Inmovilizado material   | Valor contable    | Amortización acumulada |
|-------------------------|-------------------|------------------------|
| Mobiliario              | 9.558,80          | 9.558,80               |
| Maquinaria              | 2.536,97          | 2.536,97               |
| Equipos informáticos    | 117.304,35        | 117.304,35             |
| Elementos de transporte | 12.809,85         | 12.809,85              |
| <b>TOTALES</b>          | <b>142.209,97</b> | <b>142.209,97</b>      |

- Existe inmovilizado material totalmente amortizado a 31 de diciembre 2014 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              |
| <b>TOTALES</b>          | <b>134.461,18</b> | <b>134.461,18</b>      |

#### 6. Inversiones inmobiliarias

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





**A) Estados de movimientos de las INVERSIONES INMOBILIARIAS**

|   | Terrenos     | Cines         | Total         |
|---|--------------|---------------|---------------|
| <b>A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2014</b>   | 6.530.835,76 | 19.172.853,37 | 25.703.689,13 |
| (+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios  |              |               |               |
| (+) Aportaciones no dinerarias  |              |               |               |
| (+) Ampliaciones y mejoras  |              | 9.453,99      | 9.453,99      |
| (+) Resto de entradas   |              |               | 0,00          |
| (-) 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   | 446.327,74   |               | 446.327,74    |
| <b>B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2014</b>   | 6.901.096,12 | 18.894.065,76 | 25.795.161,88 |
| <b>C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2015</b>   | 6.901.096,12 | 18.894.065,76 | 25.795.161,88 |
| (+) Aportaciones no dinerarias  |              |               |               |
| (+) Ampliaciones y mejoras  |              |               |               |
| (+) Resto de entradas   |              |               |               |
| (-) Salidas, bajas o reducciones  | -73.770,62   | -320.226,94   | -393.997,56   |
| (- / +) Traspasos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta u operaciones interrumpidas |              |               |               |
| (- / +) Traspasos a / de otras partidas   |              |               | 0,00          |
| <b>D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2015</b>   | 6.827.325,50 | 18.573.838,82 | 25.401.164,32 |
| <b>E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2014</b>                                      | 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  |              |               |               |
| (-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos                                       |              | 20.417,00     | 20.417,00     |
| <b>F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2014</b>  | 0,00         | -1.902.606,87 | -1.902.606,87 |
| <b>G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2015</b>                                      | 0,00         | -1.902.606,87 | -1.902.606,87 |
| (+) Dotación a la amortización del ejercicio 2015   |              | -380.539,87   | -380.539,87   |
| (+) Aumentos por adquisiciones o traspasos  |              |               | 0,00          |
| (-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos                                       |              | 31.930,58     | 31.930,58     |
| <b>H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2015</b>  | 0,00         | -2.251.216,16 | -2.251.216,16 |
| <b>I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2014</b>                         | -903.766,63  | -1.982.523,83 | -2.886.290,46 |
| (+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo                                |              |               | 0,00          |
| (-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro   | 60.700,12    | 229.731,08    | 290.431,20    |
| (-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos                                       |              |               | 0,00          |
| <b>J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2014</b>                           | -843.066,51  | -1.752.792,75 | -2.595.859,26 |
| <b>K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2015</b>                         | -843.066,51  | -1.752.792,75 | -2.595.859,26 |
| (+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo                                | -30.775,46   | -116.475,54   | -147.251,00   |
| (-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro   | 424,31       | 1.272,94      | 1.697,25      |
| (-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos                                       | 23.398,76    | 96.601,24     | 120.000,00    |
| <b>L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2015</b>                           | -850.018,90  | -1.771.394,11 | -2.621.413,01 |



*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

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

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*



| 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                              | 221.439,90          |
| Parcela 2.2 Campo de Tiro                       | 179.628,09          |
| Parcela PA 06 Viveros                           | 495.258,79          |
| Parcela 10 A UA 331 Avd. Burgos                 | 1.945.218,32        |
| Parcelas C/ Montealegre (San Pedro Regalado)    | 81.780,89           |
| Parcela Azucarera Sta. Victoria                 | 1.153.995,11        |
| 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                               | 127.149,21          |
| Solares 12 viviendas distribuidas por la ciudad | 269.931,45          |
| Parcela Centro Seccionamiento Nicas             | 56.600,00           |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>6.827.325,50</b> |



- 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 10, procediéndose a la recalificación de las citadas viviendas, dando por finalizado el contrato de alquiler con opción de compra. Durante el ejercicio 2015 una vivienda se han acogido a la opción de compra en las condiciones que establece la norma, y el resultado de la venta, ha generado unas pérdidas por importe de 11.327,59 euros.
- 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                      | 2.239.630,02         |
| Yunta 7 y 9                             | 2.572.969,51         |
| Vuelo 92 al 138                         | 1.878.349,48         |
| 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                               | 507.957,30           |
| Garaje 2º sótano de Monasterio Vid, 6   | 414.981,81           |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>18.573.838,82</b> |



- 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 3.027.885,63 €, y el importe total de los activos subvencionados asciende a 17.735.144,68 € durante el ejercicio 2015.
- A 31 de diciembre de 2015, 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, la Galera y S. Pedro Regalado, también se incluye la vivienda sita en C/ Lille, y sus préstamos hipotecarios ascienden a una cuantía de 10.042.651,97 €.



En relación al Deterioro:

- a) En el ejercicio se han reconocido 147.251,00 euros, correspondientes a los deterioros de valor de las Inversiones Inmobiliarias relativas a la promoción de C/ Vuelo, que figuran en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta en el capítulo "Deterioro y resultado por enajenación de Inmovilizado", apartado "Deterioro y pérdidas".
- b) En el ejercicio se ha registrado una reversión de la pérdida por deterioro del valor de las Inversiones Inmobiliarias, por importe de 121.697,25 euros relativas a la promoción de La Galera, que han sido aplicados a resultados del ejercicio, y figuran en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, en el capítulo "Deterioro y resultado por enajenación de Inmovilizado", apartado "Deterioro y pérdidas".
- c) Las circunstancias que han llevado al reconocimiento del deterioro y a la reversión de la pérdida por deterioro del valor, han sido parte de la venta de los inmuebles clasificados en Inversiones Inmobiliarias en el balance adjunto. Los deterioros y las reversiones de valor registradas, se han puesto de manifiesto, al comprobar que el valor neto contable supera su importe recuperable menos los costes de venta, en el primer caso, y al contrario en el segundo, que el valor recuperable menos los costes de venta son superiores al valor neto contable. Los importes recuperables, han sido determinados en función del valor de venta, de las transmisiones realizadas al final del ejercicio.

## 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,<br>licencias,<br>marcas y<br>similares | Aplicaciones<br>informáticas | Otro<br>inmovilizado<br>intangible | Total      |
|---|------------|-------------|--|------------------------------|------------------------------------|------------|
| A) 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   |            |             |  |                              |                                    |            |
| (-) 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 2014  |            |             | 10.378,42  | 89.845,63                    |                                    | 100.224,05 |
| C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2015  |            |             | 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 2015  |            |             | 10.378,42  | 89.845,63                    | 0,00                               | 100.224,05 |
| E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2014   |            |             | 9.556,97   | 80.763,49                    |                                    | 90.320,46  |
| (+) Dotación a la amortización del ejercicio 2014   |            |             | 261,03   | 4.516,47                     |                                    | 4.896,50   |
| (+) Aumentos por adquisiciones o traspasos  |            |             |  |                              |                                    |            |
| (-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos                                       |            |             |  |                              |                                    |            |
| F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2014   |            |             | 9.838,00   | 85.279,96                    | 0,00                               | 95.218,96  |
| G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2015   |            |             | 9.838,00   | 85.279,96                    | 0,00                               | 95.218,96  |
| (+) Dotación a la amortización del ejercicio 2015   |            |             | 151,00   | 4.568,67                     |                                    | 4.717,67   |
| (+) Aumentos por adquisiciones o traspasos  |            |             |  |                              |                                    |            |
| (-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos                                       |            |             |  |                              |                                    |            |
| H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2015   |            |             | 10.089,00  | 89.848,63                    | 0,00                               | 99.937,63  |

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.

- Existe inmovilizado intangible totalmente amortizado a 31 de diciembre de 2015 según el siguiente detalle, 8.862,42 euros relativos a propiedad intelectual y 89.845,63 euros relativo a programas informáticos:

| Ejercicio 2015                                | Valor Contable | Amortización Acumulada | Corrección de valor por deterioro acumulada |
|---|----------------|------------------------|---|
| Inmovilizado intangible totalmente amortizado | 98.714,05      | 98.714,05              |   |
| Categorías                                    |                |                        |   |
| Ejercicio 2014                                | Valor Contable | Amortización Acumulada | Corrección de valor por deterioro acumulada |
| Inmovilizado intangible totalmente amortizado | 85.014,05      | 85.014,05              |   |
| Categorías                                    |                |                        |   |



- La sociedad no ha realizado correcciones valorativas de los bienes de inmovilizado intangible.
- A 31 de diciembre de 2015 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 de la Sociedad es la siguiente:

| Arrendamientos operativos: Información del arrendador                              | Ejercicio 2015 | Ejercicio 2014 |
|--|----------------|----------------|
| Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables |                |                |
| _ Hasta un año   | 582.247,92     | 575.438,69     |
| _ Entre uno y cinco años   | 2.513.185,82   | 3.610.932,62   |
| _ Más de cinco años  | 12.588.944,18  | 13.301.871,41  |
| Importe de las cuotas contingentes reconocidas como ingresos del ejercicio         | 169.064,04     | 163.381,00     |

Los importes de los cobros futuros están en función de los contratos de alquiler que tiene firmados la Sociedad con una ocupación a 31 de diciembre de 2015 del 96,55% 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 24 viviendas en alquiler con opción de compra a 10 años en la calle Vuelo de la que han ejercitado la opción de compra diez inquilinos entre los ejercicios 2013 y 2014, y uno en 2015, además de 10 viviendas dispersas por toda la ciudad.

| PROMOCION              | Nº VIVIENDAS | Nº CONTRATOS FIRMADOS |
|------------------------|--------------|-----------------------|
| JULIAN HUMANES         | 17           | 16                    |
| MONASTERIO DE LA VID   | 22           | 21                    |
| FLORENCIA              | 21           | 21                    |
| RECTOR LUIS SUAREZ     | 24           | 24                    |
| YUNTA                  | 25           | 24                    |
| VUELO                  | 13           | 11                    |
| SAN PEDRO REGALADO     | 8            | 8                     |
| BERGANTIN Y CARABELA   | 5            | 5                     |
| VIVIENDAS AISLADAS     | 10           | 10                    |
| <b>TOTAL VIVIENDAS</b> | <b>145</b>   | <b>140</b>            |





## 9. Instrumentos financieros

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) Valor de los 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:

|            |  | CLASES                     |          |                                  |          |                          |                     |                     |                     |
|------------|--|----------------------------|----------|----------------------------------|----------|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|            |  | Instrumentos de patrimonio |          | Valores representativos de deuda |          | Créditos Derivados Otros |                     | TOTAL               |                     |
|            |  | Ej. 2015                   | Ej. 2014 | Ej. 2015                         | Ej. 2014 | Ej. 2015                 | Ej. 2014            | Ej. 2015            | Ej. 2014            |
| CATEGORÍAS | Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual: |                            |          |                                  |          |                          |                     |                     |                     |
|            | — Mantenedos para negociar   |                            |          |                                  |          |                          |                     |                     |                     |
|            | — Otros  |                            |          |                                  |          |                          |                     |                     |                     |
|            | Inversiones mantenidas hasta el vencimiento                              |                            |          |                                  |          |                          |                     |                     |                     |
|            | Préstamos y partidas a cobrar  |                            |          |                                  |          | 5.139.071,82             | 5.144.174,06        | 5.139.071,82        | 5.144.174,06        |
|            | Activos disponibles para la venta, del cual:                             |                            |          |                                  |          |                          |                     |                     |                     |
|            | — Valorados a valor razonable  |                            |          |                                  |          |                          |                     |                     |                     |
|            | — Valorados a costa  |                            |          |                                  |          |                          |                     |                     |                     |
|            | Derivados de cobertura   |                            |          |                                  |          |                          |                     |                     |                     |
|            | <b>TOTAL</b>   |                            |          |                                  |          | <b>5.139.071,82</b>      | <b>5.144.174,06</b> | <b>5.139.071,82</b> | <b>5.144.174,06</b> |

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





|  | Instrumentos de patrimonio |          | Valores representativos de deuda |          | Créditos Derivados, Otros |                     | TOTAL               |                     |
|--|----------------------------|----------|----------------------------------|----------|---------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|  | Ej. 2015                   | Ej. 2014 | Ej. 2015                         | Ej. 2014 | Ej. 2015                  | Ej. 2014            | Ej. 2015            | Ej. 2014            |
| 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  |                            |          |                                  |          | 677.370,64                | 2.795.844,38        | 677.370,64          | 2.795.844,38        |
| Activos disponibles para la venta, del cual:                             |                            |          |                                  |          | 2.300.000,00              | 2.450.375,29        | 2.300.000,00        | 2.450.375,29        |
| Derivados de cobertura   |                            |          |                                  |          |                           |                     |                     |                     |
| <b>TOTAL</b>   |                            |          |                                  |          | <b>2.977.370,64</b>       | <b>5.246.219,67</b> | <b>2.977.370,64</b> | <b>5.246.219,67</b> |

(3) El efectivo y otros activos equivalente no se incluyen en el cuadro

#### a.2) Pasivos financieros.

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                          |                      |  |          |                     |                     |                      |                      |
|--|---------------------------------|----------------------|--|----------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
|  | Daudas con entidades de crédito |                      | Obligaciones y otros valores negociables |          | Derivados y otros   |                     | TOTAL                |                      |
|  | Ej. 2015                        | Ej. 2014             | Ej. 2015                                 | Ej. 2014 | Ej. 2015            | Ej. 2014            | Ej. 2015             | Ej. 2014             |
| Débitos y partidas a pagar   | 9.540.475,99                    | 10.290.779,63        |  |          | 6.421.240,93        | 9.208.473,48        | 15.961.716,92        | 19.499.253,11        |
| Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual: |                                 |                      |  |          |                     |                     |                      |                      |
| — Mantenidos para negociar   |                                 |                      |  |          |                     |                     |                      |                      |
| — Otros  |                                 |                      |  |          |                     |                     |                      |                      |
| Derivados de cobertura   |                                 |                      |  |          |                     |                     |                      |                      |
| <b>TOTAL</b>   | <b>9.540.475,99</b>             | <b>10.290.779,63</b> |  |          | <b>6.421.240,93</b> | <b>9.208.473,48</b> | <b>15.961.716,92</b> | <b>19.499.253,11</b> |

Entre las obligaciones a largo plazo figuran, además de las cuantías clasificadas a largo plazo en este ejercicio (nota 2.d), los anticipos recibidos destinados a cubrir la futura venta de las parcelas de viveros, cuya venta está pactada con disposición a largo plazo. Las obligaciones de ambas partes, se materializarán en periodo superior a los



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

- 23 -



establecidos en el contrato original, estando aún pendiente la transmisión de tres de las parcelas objeto de dicho contrato. Durante el primer trimestre de 2016 se realizó la venta de una de ellas, cancelando parte del anticipo a corto plazo. 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 2015, es:

|  | Deudas con entidades de crédito |                   | Obligaciones y otros valores negociables |          | Derivados y otros   |                     | TOTAL               |                     |
|--|---------------------------------|-------------------|--|----------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|  | Ej. 2015                        | Ej. 2014          | Ej. 2015                                 | Ej. 2014 | Ej. 2015            | Ej. 2014            | Ej. 2015            | Ej. 2014            |
| Débitos y partidas a pagar   | 502.175,98                      | 512.868,87        |  |          | 4.867.543,87        | 3.073.848,44        | 5.369.719,85        | 3.586.717,31        |
| Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual: |                                 |                   |  |          |                     |                     |                     |                     |
| — Mantenidos para negociar   |                                 |                   |  |          |                     |                     |                     |                     |
| — Otros  |                                 |                   |  |          |                     |                     |                     |                     |
| Derivados de cobertura   |                                 |                   |  |          |                     |                     |                     |                     |
| <b>TOTAL</b>   | <b>502.175,98</b>               | <b>512.868,87</b> |  |          | <b>4.867.543,87</b> | <b>3.073.848,44</b> | <b>5.369.719,85</b> | <b>3.586.717,31</b> |



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 último vencimiento, a 31 de diciembre de 2015 se detallan en el siguiente cuadro:

*[Handwritten signatures and marks]*



|  | Vencimiento en años |              |            |              |            |              | TOTAL         |
|--|---------------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|---------------|
|  | 1                   | 2            | 3          | 4            | 5          | Más de 5     |               |
| Deudas   | 1.043.189,83        | 1.989.222,43 | 618.838,54 | 5.302.494,88 | 540.649,98 | 7.531.513,30 | 17.004.898,76 |
| Obligaciones y otros valores negociables       |                     |              |            |              |            |              |               |
| Deudas con entidades de crédito                | 502.175,98          | 511.507,20   | 521.027,02 | 530.739,89   | 540.649,98 | 7.436.551,90 | 10.042.651,97 |
| Acreedores por arrendamiento financiero        |                     |              |            |              |            |              |               |
| Otros pasivos financieros                      | 283.514,68          | 1.358.905,71 |            | 4.673.945,27 |            | 94.981,40    | 6.411.327,06  |
| Periodificaciones                              | 257.479,17          | 97.809,52    | 97.809,52  | 97.809,52    |            |              | 550.907,73    |
| 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 | 2.836.776,00        |              |            |              |            |              | 2.836.776,00  |
| Proveedores                                    | 7.668,25            |              |            |              |            |              | 7.668,25      |
| Proveedores, empresas del grupo y asociadas    |                     |              |            |              |            |              | 0,00          |
| Acreedores varios                              | 71.436,18           |              |            |              |            |              | 71.436,18     |
| Personal                                       |                     |              |            |              |            |              | 0,00          |
| Anticipos de clientes                          | 2.857.671,57        |              |            |              |            |              | 2.857.671,57  |
| Deuda con características especiales           |                     |              |            |              |            |              | 0,00          |
| TOTAL  | 5.369.719,85        | 1.989.222,43 | 618.838,54 | 5.302.494,88 | 540.649,98 | 7.531.513,30 | 21.331.438,78 |

**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:





|   | 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 2014                  |                                  |             |                                 | 868.246,10   |             | 868.246,10   |
| (+) Corrección valorativa por deterioro                             |                                  |             |                                 | 272.744,07   |             | 272.744,07   |
| (-) Reversión del deterioro   |                                  |             |                                 |              |             |              |
| (-) Salidas y reducciones   |                                  |             |                                 |              |             |              |
| (+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc) |                                  |             |                                 | -424.934,84  |             | -424.934,84  |
| Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2014                   |                                  |             |                                 | 514.055,53   |             | 514.055,53   |
| (+) Corrección valorativa por deterioro                             |                                  |             |                                 | 619.321,00   |             | 619.321,00   |
| (-) Reversión del deterioro   |                                  |             |                                 |              |             |              |
| (-) Salidas y reducciones   |                                  |             |                                 |              |             |              |
| (+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc) |                                  |             |                                 | -37.619,87   |             | -37.619,87   |
| Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2015                   |                                  |             |                                 | 1.095.758,66 |             | 1.095.758,66 |



(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:

- Durante el ejercicio se han estimado créditos de dudoso cobro por importe de 619.321,00 €, procedentes de saldos de clientes generados con una antigüedad superior de un año, pendientes de cobro de la liquidación de Campo de Tiro, por estar pendiente aún la finalización de los trámites administrativos y la determinación final de los obligados al pago de las cuotas de urbanización.
- Se ha procedido a la reversión de parte del crédito deteriorado en el ejercicio precedente por rectificación de la facturación en aplicación del criterio del área de gestión de la Agencia Tributaria en referencia a la inversión del sujeto pasivo en las cuotas de I.V.A. en operaciones de urbanización. La reversión se ha efectuado por importe de 37.619,87 euros.
- La Sociedad mantiene en su balance un saldo de 16.309,00 € como deterioro 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 "otros gastos de explotación".



#### c) Impago e incumplimiento de condiciones contractuales

- Durante el ejercicio 2015 no se ha producido ningún impago del principal o intereses de los préstamos.
- Durante el ejercicio 2015 no se ha producido ningún 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. Se ha transferido a las comunidades de propietarios en el ejercicio 2015 la cantidad de 145.881,36 €, quedando aún pendientes saldos del A.R.I. Rondilla 1ª fase por importe de 27.201,40 €, y por la 2ª fase 96.324,97 € por lo que el saldo pendiente de liquidación a las comunidades de propietarios objeto de la actuación asciende a la cantidad de 123.526,37 €, cantidad que será liquidada en el momento que los propietarios cumplan con todas sus obligaciones.
- 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 de los cobros a los deudores y el correspondiente pago 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 2015 asciende a 1.500.466,86 €. 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 ejecución la resolución judicial y la redistribución de los saldos.



#### 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. 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         | 851.093,19           | 17           |
| Mto. Vid           | 3.145.920,13         | 1.838.253,64         | 22           |
| Florencia          | 3.048.776,90         | 1.716.093,71         | 21           |
| R. Luís Suárez     | 2.461.069,92         | 1.362.676,86         | 24           |
| Yunta              | 2.752.597,60         | 2.147.892,13         | 25           |
| Vuelo              | 2.373.608,27         | 1.139.396,79         | 13           |
| La Galera          | 635.106,51           | 476.088,03           | 4            |
| Bergantín, I       | 167.693,48           | 86.120,68            | 1            |
| Lille, 3           | 123.312,64           | 75.036,94            | 1            |
| San Pedro Regalado | 912.797,82           | 350.000,00           | 8            |
| <b>TOTAL</b>       | <b>18.100.661,62</b> | <b>10.042.651,97</b> | <b>136</b>   |



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

### 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 (7.934.197,31 €), 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 1.312.944,60 €

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 31.392.946,13 €.

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 céntimos 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 prestaciones de servicio realizadas a título gratuito por la Sociedad Municipal, debido a encomiendas realizadas para el Ayuntamiento de Valladolid, se reflejan como ingresos en el ejercicio, generándose un crédito entre la Sociedad Municipal y Sociedad Dominante, que se condona 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 225.635,53 euros (nota 19) y en el ejercicio 2014 por 149.975,85 euros.

### **10. Existencias**

1. La composición de las existencias es la siguiente:





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

-26-



| EXISTENCIAS                     | 2015                 | 2014                 |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| EDIFICACIONES                   | 234.330,06           | 234.330,06           |
| DETERIORO DE EDIFICACIONES      | -98.454,00           | -98.454,00           |
| TERRENOS Y SOLARES              | 48.089.324,23        | 46.598.449,20        |
| OBRAS EN CURSO                  | 188.580,76           | 517.392,07           |
| DETERIORO DE TERRENOS Y SOLARES | -13.400.398,80       | -16.069.815,78       |
| <b>TOTALES</b>                  | <b>35.013.382,25</b> | <b>31.181.901,55</b> |

- 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.

Durante el ejercicio 2015 la Sociedad Municipal ha realizado una permuta comercial, de suelo industrial en el polígono de la antigua fábrica de NICAS propiedad de la sociedad por tres parcelas en suelo residencial en el P. Parcial "Los Viveros", propiedad del Ayuntamiento de Valladolid, dicha permuta ha supuesto que se generara, un resultado positivo para la Sociedad Municipal de 1.594.014,91 euros, reflejado en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta en "Variación de existencias".

#### Obras de urbanización y proyectos en proceso de ejecución:

Durante este ejercicio, la Sociedad Municipal ha decidido cambiar la actuación prevista para el polígono 29 de octubre, pasando de ser un proyecto de Renovación Urbana a un proyecto de Rehabilitación Urbana, por lo que los costes de obra en curso que se mantenían con cargo a dicho proyecto, se han registrado como pérdida del ejercicio, (328.811,31 euros) puesto que al pasar a ser un proyecto en el que se actúa sobre propiedad privada, no cabe mantener en existencias partida alguna que no justifique actuaciones en propiedades o patrimonio propios de la sociedad. Dicho resultado figura en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta en el capítulo de Aprovisionamientos.

#### **2. Deterioros y reversiones de valor**

Los solares y terrenos del epígrafe de existencias han sido deteriorados en su valor contable, con cargo a resultados del ejercicio por un importe de 191.998,53 euros, el criterio para su cálculo fue el siguiente:

Durante el ejercicio se han valorado los suelos que posee la Sociedad en distintas zonas de la ciudad, la valoración se ha realizado en función del valor del precio m<sup>2</sup> de suelo





publicado por el Ministerio de Fomento para la ciudad de Valladolid, que figura a 86,90 €/m<sup>2</sup>, los suelos deteriorados están situados en las calles, Alcudia, Páramo y Ampurdán en el barrio España, la parcela 8.1 del sector 21 P.P. Campo de Tiro, la parcela 5.B del P.P. Canterac, y la parcela 25 de sector "Arcas Reales". El importe total deteriorado asciende a 191.998,53 euros, reflejado en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, en el capítulo de "Variación de existencias de productos terminados", apartado "Deterioros".

Durante el ejercicio la Sociedad mantiene el deterioro del inmueble sito en la C/Zorral, 12 que fue estimado en el ejercicio anterior por su valor total de adquisición, en 98.454,00 euros, a expensas de su destino final, dado que está situado en el Área de Renovación Urbana del "29 de octubre", por lo que en vez de derribarse el edificio cabe la posibilidad de su mantenimiento con destino a vivienda dentro de las diferentes actividades que pueda desarrollar la Sociedad en el citado sector.

Durante el ejercicio, se ha revertido la provisión por deterioro del valor del suelo industrial permutado, por importe de 2.758.275,62 euros. Esta reversión es el resultado de comparar el valor razonable de ese suelo, valor aplicado en la operación, con su valor neto contable, siendo inferior éste último y generando en consecuencia ese resultado positivo, que se refleja en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta en el capítulo de "Variación de existencias de productos terminados", apartado "Deterioros".

La información de las correcciones valorativas que figuran en el balance, minorando la cifra de existencias es el siguiente:

| Deterioro de valor de existencias | Ejercicio 2015 | Ejercicio 2014 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Importe al inicio del ejercicio   | 16.168.269,78  | 16.168.269,78  |
| Importe al final del ejercicio    | 13.498.852,80  | 16.168.269,78  |

- 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 2015 | Ejercicio 2014 |
|--|----------------|----------------|
| a) Compromisos firmes de compras   | 0,00           | 7.890.846,81   |
| b) Compromisos firmes de ventas  | 7.893.146,53   | 7.893.146,58   |
| 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 mediante contrato de permuta futura con precio aplazado adquirió 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" y dos parcelas del Plan Parcial "Los Viveros", y tiene aún pendiente de transferir tres parcelas, del Plan Parcial "Los Viveros", que totalizan una edificabilidad de 41.692 m<sup>2</sup>. Todas ellas con destino a la construcción de viviendas de protección oficial y valoradas a estos



9

7

Handwritten signature and scribbles.

Handwritten signature.

Handwritten signatures and scribbles at the bottom of the page.



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

-27-



efectos en 17.189.540,00 € de euros, de los cuales están pendientes de transmisión las parcelas valoradas en 7.893.146,53 €.

Durante el ejercicio 2015 la Sociedad adquirió mediante permuta al Ayuntamiento de Valladolid, los terrenos del P.P. "Los Viveros", objeto del antedicho contrato, y efectuó la venta de la parcela PB-07 a Espacio de Valdebebas en el primer trimestre de 2016 (aplicando el anticipo que se mantenía en poder de la Sociedad), quedando por tanto pendientes de transmisión las parcelas PB-08 y PB-09, que probablemente se transmitan en los ejercicios 2018 y 2019.

### 11. Moneda extranjera

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

### 12. Situación fiscal

#### Situación fiscal

- La Sociedad tiene derecho a la aplicación de la bonificación prevista en el artículo 34 de la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades, vigente a partir de 1 de enero de 2015. De conformidad con dicho artículo, la Sociedad goza de una bonificación del 99% en la cuota íntegra 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 |               |
|---|-----------------------------|---------------|---|---------------|
|   | Aumentos                    | Disminuciones | Aumentos  | Disminuciones |
| Saldo ingresos y gastos ejercicio                             | 2.527.326,78                |               |   |               |
| Impuesto sobre Sociedades                                     |                             |               |   |               |
| Diferencias permanentes                                       | 12.267,74                   |               |   |               |
| Diferencias temporarias:                                      |                             |               |   |               |
| -con origen en el ejercicio                                   |                             |               |   |               |
| -con origen ejercicios anteriores                             |                             | 2.669.416,98  |   |               |
| Compensación bases imponibles negativas ejercicios anteriores |                             |               |   |               |
| Base imponible(resultado fiscal)                              | -129.822,46                 |               |   |               |





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

| Ejercicio | Importe      |
|-----------|--------------|
| 2011      | 8.478.568,01 |
| 2012      | 819.517,47   |



- De acuerdo con el artículo 26 y la Disposición Transitoria vigésimo primera de la citada Ley del Impuesto sobre Sociedades, estas bases imponibles negativas no tienen límite temporal para su compensación.
- Los ejercicios abiertos a inspección comprenden los cuatro últimos ejercicios, 2012 a 2015 y el ejercicio 2011 a efectos del Impuesto sobre Sociedades. Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales, con independencia de que la legislación fiscal es susceptible a interpretaciones. Los Administradores estiman que cualquier pasivo fiscal adicional que 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 tiene retenciones soportadas en el ejercicio por importe de 8.620,41 euros.
- Los saldos que la Sociedad mantiene a 31 de diciembre de 2015 con las Administraciones Públicas por el tráfico ordinario de la empresa se detallan a continuación:

| CONCEPTOS   | SALDOS<br>(euros) |
|---|-------------------|
| <b>Hacienda Pública Deudora</b>                     |                   |
| Retenciones y pagos a cuenta                        | 8.620,41          |
| Hacienda Pública deudor por IVA                     | 660.470,80        |
| Hacienda Pública deudor por Subvenciones            | 185.965,73        |
| <b>Total Hacienda Pública Deudora</b>               | <b>855.056,94</b> |
| <b>Hacienda Pública Acreedora:</b>                  |                   |
| Hacienda Pública Acreedor por I.R.P.F.              | 23.793,46         |
| Hacienda Pública Acreedor por subvenciones          | 130.239,20        |
| <b>Total Hacienda Pública Acreedora</b>             | <b>154.032,66</b> |
| <b>Organismos de la Seguridad Social acreedores</b> | <b>11.271,94</b>  |



### 13. Ingresos y Gastos

Los gastos incurridos en el ejercicio 2015 se desglosan en los siguientes apartados:

- Los costes de personal ascienden a la cantidad de 602.282,18 €.
- En el epígrafe de servicios exteriores, están incluidos todos los costes de consumos de las edificaciones destinadas al alquiler, el importe global por este concepto asciende a 94.973,48 euros, incrementándose con respecto al ejercicio precedente en 5.557,94 euros.
- También se encuentran reflejados todos los gastos de mantenimiento y comunidad de las edificaciones destinadas al alquiler, el importe total asciende a 102.369,25 euros reduciéndose respecto al ejercicio anterior en 14.294,66 euros; el coste por el I.V.A. soportado en las operaciones de alquiler, no deducible, asciende al importe de 41.610,67 euros, y se refleja en la cuenta de tributos como ajustes en imposición indirecta.
- En relación a los gastos se desglosan en el siguiente cuadro:



| <u>CONCEPTOS</u>                | <u>2015</u>       | <u>2014</u>       |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Arrendamientos                  | 6.744,76          | 4.897,76          |
| Reparaciones y conservación     | 17.436,06         | 14.653,11         |
| Servicios profesionales         | 68.909,00         | 29.373,53         |
| Transportes                     | 50,76             | 1.723,00          |
| Seguros                         | 46.777,47         | 28.989,36         |
| Servicios bancarios y similares | 1.401,93          | 747,98            |
| Otros suministros               | 15.800,00         | 16.544,00         |
| Suministros                     | 94.973,48         | 103.443,51        |
| Otros servicios                 | 154.409,28        | 122.460,62        |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>406.502,74</b> | <b>322.832,87</b> |

- La partida de tributos está compuesta por las cuotas de I.B.I., I.A.E. y Vados, por otra parte, también se computan 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, como hemos relacionado anteriormente; la totalidad del epígrafe de tributos en el ejercicio 2015 asciende a 134.090,76 euros.



- El detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

| Detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias  | Ejercicio 2015 | Ejercicio 2014 |
|---|----------------|----------------|
| 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  | 464.403,49     | 349.009,24     |
| a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:                                 | 464.403,49     | 349.009,24     |
| - nacionales  | 464.403,49     | 349.009,24     |
| - adquisiciones intracomunitarias   |                |                |
| - importaciones   |                |                |
| b) Variación de existencias   |                |                |
| 3. Cargas sociales:   | 134.443,70     | 138.369,19     |
| a) Seguridad Social a cargo de la empresa   | 125.671,19     | 131.401,87     |
| b) Aportaciones y dotaciones para pensiones   |                |                |
| c) Otras cargas sociales  | 8.772,51       | 6.967,32       |
| 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   |                |                |

- El importe de las correcciones valorativas por deterioro de créditos comerciales y los fallidos, explicado en la nota 9.1.b es el siguiente:

|   | Importe      |
|---|--------------|
| Pérdidas por deterioro de operaciones comerciales               | (619.321,00) |
| Pérdidas de créditos comerciales incobrables                    |              |
| Reversión del deterioro de créditos por operaciones comerciales | 37.619,87    |
| Total   | (581.701,13) |

El desglose de los ingresos del ejercicio 2015 son los siguientes:

- Ingresos por alquileres, ascendieron a 582.247,92 euros.
- El importe de las prestaciones de servicios, se corresponden con el ingreso originado por las encomiendas de gestión, prestadas del Ayuntamiento de Valladolid con carácter gratuito, por importe de 285.736,50 euros y relativas a:
  1. El proyecto R2CITIES. Los ingresos asignados han sido imputados, en función de los costes originados en el ejercicio, y minorados en la parte de subvención de la Unión Europea liquidada en el ejercicio 2015, el importe de ingreso correspondiente al ejercicio ascendió a 99.360,44 euros;
  2. Los ingresos derivados de los costes de la oficina de información de vivienda al ciudadano, generados a través del acuerdo entre la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de Valladolid, por el que se designa a la Sociedad Municipal como órgano de información. Los ingresos asignados han sido imputados, en función de los costes originados en el ejercicio con un importe de 73.062,95 euros;
  3. Y por los ingresos derivados de los trabajos realizados en el proyecto del 29 de octubre, originándose por un coste en el ejercicio por los trabajos realizados de 113.313,11 euros.
- Las cuotas de comunidad y el cobro de los consumos realizados por los inquilinos ascendieron a la cantidad de 159.951,11 euros, además en los ingresos accesorios y otros de gestión hemos registrado, la devolución por parte de la Junta de Castilla y León de una liquidación incorrecta girada por I.T.P. de parcelas en Santos Pilarica por importe de 44.588,99 euros, además de otros ingresos por servicios diversos en comunidades de propietarios y liquidaciones de extornos en seguros por importe de 10.248,75 euros.



#### 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 2015 | Ejercicio 2014 |
|---|----------------|----------------|
| Que aparecen en el patrimonio neto del balance  | 3.027.885,63   | 2.992.471,60   |
| Imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias (1)  | 185.839,94     | 147.828,33     |

(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:



| Subvenciones, donaciones y legados recogidos en el balance, otorgados por terceros distintos a los socios |                |                |
|---|----------------|----------------|
|   | Ejercicio 2015 | Ejercicio 2014 |
| SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO   | 2.992.471,60   | 3.125.094,00   |
| (+) Recibidas en el ejercicio   | 220.639,20     | 390.107,99     |
| (+) Conversión de deudas a largo plazo en subvenciones  |                |                |
| (-) Subvenciones traspasadas a resultados del ejercicio   | -185.225,17    | -107.268,33    |
| (-) Importes devueltos  |                |                |
| (+/-) Otros movimientos   |                | -415.464,06    |
| SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO  | 3.027.885,63   | 2.992.471,50   |
| DEUDAS A LARGO PLAZO TRANSFORMABLES EN SUBVENCIONES   |                |                |



- La Sociedad tiene concedidas subvenciones por las promociones en alquiler tanto a 25 años, como a 10 años en alquiler con opción de compra, por un importe a final de ejercicio de 1.190.513,93 euros, que se imputan a resultados en función de la duración del periodo de alquiler. El importe imputado en el ejercicio asciende a 112.758,07 euros.
- 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 2015 la Sociedad ha recibido financiación por importe de 220.639,20 euros, y el importe a final de ejercicio asciende a 667.642,55 euros.
- La Sociedad ha recibido de la Unión Europea parte de la subvención por su actuación en el proyecto R2CITTIES en el ejercicio 2015, ingreso recibido, en función de los costes imputados derivados de las acciones realizadas. Se ha traspasado a resultados el importe de 73.081,87 euros, permaneciendo en balance a final de ejercicio un importe de 90.136,13 euros.
- La Sociedad tiene pendientes de imputar a resultados las subvenciones para la construcción de viviendas protegidas en P.P. "Los Viveros" por importe de 524.540,00 euros y en la UA. 331 Avd. Burgos por importe de 555.053,02 euros.
- 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

- La Sociedad no posee al cierre del ejercicio 2015 ningún saldo por este concepto.

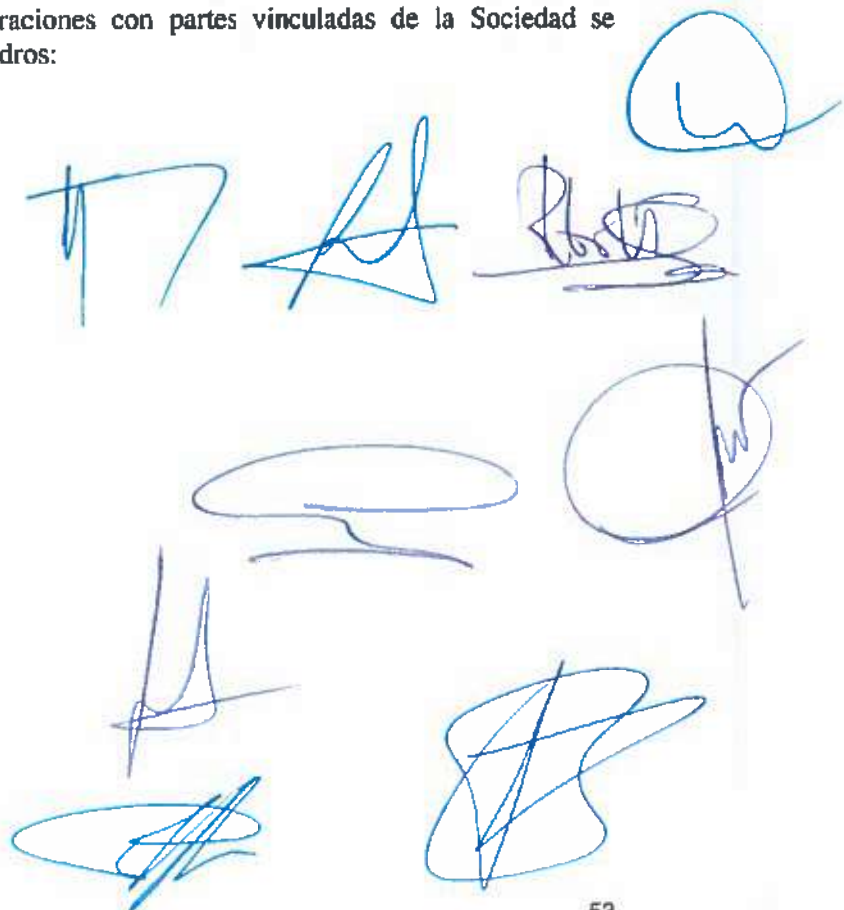


## 18. Hechos posteriores al cierre

- 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 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:



| Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2015         | 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, (permuta entrega) de las cuales: | 6.330.123,47      |                          |  |                    |   |  |                         |
| Beneficios (+) / Pérdidas (-)                                  | 1.594.014,91      |                          |  |                    |   |  |                         |
| Permuta de activos no corrientes, de las cuales:               |                   |                          |  |                    |   |  |                         |
| Beneficios (+) / Pérdidas (-)                                  |                   |                          |  |                    |   |  |                         |
| Compras de activos corrientes (permuta recepción)              | 7.924.138,38      |                          |  |                    |   |  |                         |
| Permuta de activos no corrientes                               |                   |                          |  |                    |   |  |                         |
| Prestación de servicios, de la cual:                           | 285.736,50        |                          |  |                    |   |  |                         |
| Beneficios (+) / Pérdidas (-)                                  | 0,00              |                          |  |                    |   |  |                         |
| 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                     | 225.635,53        |                          |  |                    |   |  |                         |
| Garantías y avales recibidos                                   |                   |                          |  |                    |   |  |                         |
| Garantías y avales prestados                                   |                   |                          |  |                    |   |  |                         |
| Remuneraciones e indemnizaciones                               |                   |                          |  |                    |   | 51.623,08  |                         |
| Aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida           |                   |                          |  |                    |   |  |                         |
| Prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios  |                   |                          |  |                    |   |  |                         |



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large circular mark and several scribbled signatures.

| 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 |                   |                          |  |                    |   |  |                         |



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*





| Salidos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2015                  | Entidad dominante | Citas 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 |
|--|-------------------|--------------------------|--|--------------------|---|--|-------------------------|
| <b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>  | 282.757,15        |                          |  |                    |   |  |                         |
| 1. Inversiones financieras a largo plazo.                                      | 282.757,15        |                          |  |                    |   |  |                         |
| a. Instrumentos de patrimonio.   |                   |                          |  |                    |   |  |                         |
| b. Créditos a terceros   |                   |                          |  |                    |   |  |                         |
| c. Valores representativos de deuda  |                   |                          |  |                    |   |  |                         |
| d. Derivados.  |                   |                          |  |                    |   |  |                         |
| e. Otros activos financieros.  | 282.757,15        |                          |  |                    |   |  |                         |
| <b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>   |                   |                          |  |                    |   |  | 5.102,24                |
| 1. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar                               |                   |                          |  |                    |   |  | 5.102,24                |
| 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: |                   |                          |  |                    |   |  |                         |
| 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  |                   |                          |  |                    |   |  | 5.102,24                |
| 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.  |                   |                          |  |                    |   |  |                         |
| <b>C) PASIVO NO CORRIENTE</b>  |                   |                          |  |                    |   |  |                         |
| 1. Deudas a largo plazo.   |                   |                          |  |                    |   |  |                         |
| a. Obligaciones y otros valores negociables.                                   |                   |                          |  |                    |   |  |                         |
| b. Deudas con entidades de crédito.  |                   |                          |  |                    |   |  |                         |
| c. Acreedores por arrendamiento financiero.                                    |                   |                          |  |                    |   |  |                         |
| d. Derivados.  |                   |                          |  |                    |   |  |                         |
| e. Otros pasivos financieros.  |                   |                          |  |                    |   |  |                         |
| 2. Deudas con características  |                   |                          |  |                    |   |  |                         |
| <b>D) PASIVO CORRIENTE</b>   | 1.369.774,02      |                          |  |                    |   |  |                         |
| 1. Deudas a corto plazo.   | 1.369.774,02      |                          |  |                    |   |  |                         |
| a. Obligaciones y otros valores negociables.                                   |                   |                          |  |                    |   |  |                         |
| b. Deudas con entidades de crédito.  |                   |                          |  |                    |   |  |                         |
| c. Acreedores por arrendamiento financiero.                                    |                   |                          |  |                    |   |  |                         |
| d. Derivados.  |                   |                          |  |                    |   |  |                         |
| e. Otros pasivos financieros.  | 1.369.774,02      |                          |  |                    |   |  |                         |
| 2. Deudas con características  |                   |                          |  |                    |   |  |                         |
| 3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar                              |                   | 0                        |  |                    |   |  |                         |
| a. Proveedores a largo plazo   |                   |                          |  |                    |   |  |                         |
| b. Proveedores a corto plazo   |                   |                          |  |                    |   |  |                         |
| c. Acreedores varios   |                   |                          |  |                    |   |  |                         |





| 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 | Personas al clave de la dirección de la empresa o de la | Otras partes vinculadas |
|--|-------------------|--------------------------|--|--------------------|--|---|-------------------------|
| <b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>  |                   |                          |  |                    |  |   |                         |
| 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>B) ACTIVO CORRIENTE</b>   | 282.757,15        |                          |  |                    |  |   | 2.801,12                |
| 1. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar                               | 282.757,15        |                          |  |                    |  |   | 2.801,12                |
| 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.  |                   |                          |  |                    |  |   |                         |
| <b>C) PASIVO NO CORRIENTE</b>  | 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                                     |                   |                          |  |                    |  |   |                         |
| <b>D) PASIVO CORRIENTE</b>   | 1.389.774,02      |                          |  |                    |  |   |                         |
| 1. Deudas a corto plazo.   | 1.389.774,02      |                          |  |                    |  |   |                         |
| 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 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   |                   |                          |  |                    |  |   |                         |



- 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 2015 el ingreso registrado ascendió a 285.736,50 euros, el cual ha sido 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 2015 | Ejercicio 2014 |
|--|----------------|----------------|
| 1. Sueldos, dietas y otras remuneraciones                          | 51.623,08      | 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.
- 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 229.3 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. 2015 | Ejerc. 2014 | Ejerc. 2015 | Ejerc. 2014 | Ejerc. 2015 | Ejerc. 2014 |
| Consejeros (1)  | 8           | 7           | 1           | 1           | 9           | 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           |
| <b>Total personal al término del ejercicio</b>                  | <b>12</b>   | <b>11</b>   | <b>9</b>    | <b>9</b>    | <b>21</b>   | <b>20</b>   |



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

|   | Total       |             |
|---|-------------|-------------|
|   | Ejerc. 2015 | Ejerc. 2014 |
| Consejeros (1)  | 9           | 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                                    |             |             |
| <b>Total personal medio del ejercicio</b>                       | <b>21</b>   | <b>20</b>   |

- La Sociedad no ha emitido valores admitidos a cotización
- Los honorarios percibidos en el ejercicio 2015 por los auditores de cuentas ascendieron 6.850,00 euros, según el siguiente desglose:

| Honorarios del auditor en el ejercicio                    | Ejercicio 2015  | Ejercicio 2014  |
|---|-----------------|-----------------|
| Honorarios cargados por auditoría de cuentas              | 6.850,00        | 6.850,00        |
| Honorarios cargados por otros servicios de verificación   |                 |                 |
| Honorarios cargados por servicios de asesoramiento fiscal |                 |                 |
| Otros honorarios por servicios prestados                  |                 |                 |
| <b>Total</b>  | <b>6.850,00</b> | <b>6.850,00</b> |



- 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 de 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 2015    | Ejercicio 2014    |
| Venta de inmuebles          | 7.974,89          |                   |
| Servicios prestados         | 285.736,50        | 251.101,22        |
| Arrendamientos de inmuebles | 582.247,92        | 564.269,09        |
| Servicios a inquilinos      |                   |                   |
| Otros servicios             |                   |                   |
| <b>TOTAL</b>                | <b>875.959,31</b> | <b>815.370,31</b> |



- 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."

Estas son cuentas anuales del primer ejercicio de aplicación de esta resolución, no se presentará información comparativa correspondiente a esta nueva obligación, calificándose las cuentas anuales como iniciales a estos exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

|                                     | AÑO 2015 | AÑO 2014 * |
|-------------------------------------|----------|------------|
| Periodo medio de pago a proveedores | 37,78    | -----      |

\*En aplicación Disposición Transitoria primera Resolución ICAC 15-03-15



En Valladolid a 31 de marzo de 2016



**Presidente**

**D. Manuel Saravia Madrigal**



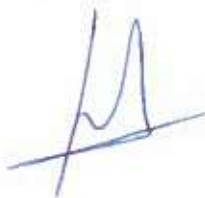
**D. Pedro Herrero García**



**D. Luis Ángel Vélez Santiago**



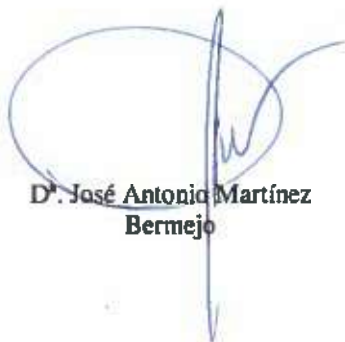
**D.ª María Sánchez Esteban**



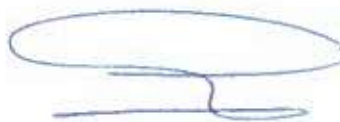
**D. Hector Gallego Blanco**



**D. Francisco de Borja García  
Carvajal**



**D.ª José Antonio Martínez  
Bermejo**



**D. Jesús Enriquez Tauler**



**D.ª Pilar Vicente Tomás**



**Secretario**

**D. Eduardo Sanz Díaz**



| ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 |      |              |             |
|--|------|--------------|-------------|
| A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EJERCICIO 2015                              |      |              |             |
|  | Nota | 2015         | 2014        |
| A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias                                      | 3    | 2.527.326,78 | -670.462,28 |
| B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto                         |      | 220.630,12   | -11.197,42  |
| I. Por valoración de activos y pasivos   |      | 0,00         | 0,00        |
| 1.- Activos financieros disponibles para la venta                                      |      |              |             |
| 2.- Otros ingresos/gastos  |      |              |             |
| II. Por coberturas de flujos de efectivo   |      |              |             |
| III. Subvenciones, donaciones y legados  | 14   | 221.294,00   | -23.331,45  |
| IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes                               |      |              | 12.064,04   |
| V. Efecto Impositivo   |      | -663,88      | 69,99       |
| Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)   |      | 220.630,12   | -11.197,42  |
| C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias                                  |      | -202.875,31  | -107.941,20 |
| VI. Por valoración de activos y pasivos  |      | -17.592,89   |             |
| 1. Ingresos/gastos de activos financieros disponibles para la venta                    |      | -17.592,89   |             |
| 2.- Otros ingresos/gastos  |      |              |             |
| VII. Por coberturas de flujos de efectivo  |      |              |             |
| VIII. Subvenciones, donaciones y legados   | 14   | -185.839,94  | -108.266,00 |
| IX. Efecto Impositivo  |      | 557,52       | 324,80      |
| Total transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)               |      | -202.875,31  | -107.941,20 |
| TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)                                     |      | 2.545.081,59 | -789.600,90 |

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page.

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

|   | CAPITAL      |            | Prima de Emisión | Reservas      | Acciones y participaciones en patrimonio neto | Resultado de ejercicios anteriores | Otras aportaciones de socios | Result. Del ejercicio | Dividendo en cuenta | Otras insufl. De Patrimonio | Ajustes por cambios de valor | Subv. Donac. Legado Recibido | TOTAL         |
|---|--------------|------------|------------------|---------------|---|------------------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------|
|   | Exigido      | NO EXIGIDO |                  |               |   |                                    |                              |                       |                     |                             |                              |                              |               |
| <b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013</b>   | 1.312.944,60 |            | 7.934.197,31     | 32.670.644,01 |   | 0,00                               | 81.421,74                    | 29.346,94             |                     |                             | 5.528,85                     | 3.125.084,00                 | 45.169.177,35 |
| I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 y anteriores                                  |              |            |                  |               |   |                                    |                              |                       |                     |                             |                              |                              | 0,00          |
| II. Ajustes por errores del ejercicio 2013  |              |            |                  |               |   |                                    |                              |                       |                     |                             |                              |                              | 0,00          |
| <b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2014</b>   | 1.312.944,60 |            | 7.934.197,31     | 32.670.644,01 |   | 0,00                               | 81.421,74                    | 29.346,94             | 0,00                | 0,00                        | 5.528,85                     | 3.125.084,00                 | 45.169.177,35 |
| I. Total ingresos y gastos reconocidos  |              |            |                  |               |   |                                    |                              | -670.482,28           |                     |                             | 12.064,04                    | -132.622,40                  | -791.020,64   |
| II. Operaciones con socios o propietarios   |              |            |                  | -148.326,26   |   |                                    |                              |                       |                     |                             |                              |                              | 0,00          |
| 1. Aumentos de capital  |              |            |                  |               |   |                                    |                              |                       |                     |                             |                              |                              |               |
| 2. (-) Reducciones de capital   |              |            |                  |               |   |                                    |                              |                       |                     |                             |                              |                              |               |
| 3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligac., condonaciones deudas) |              |            |                  |               |   |                                    |                              |                       |                     |                             |                              |                              |               |
| 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  |              |            |                  | 29.346,94     |   | 0,00                               |                              | -29.346,94            |                     |                             |                              |                              | 0,00          |
| III. Otras variaciones del patrimonio neto  |              |            |                  |               |   |                                    |                              |                       |                     |                             |                              |                              |               |
| <b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014</b>   | 1.312.944,60 | 0,00       | 7.934.197,31     | 32.551.864,59 |   | 0,00                               | 81.421,74                    | -670.482,28           | 0,00                | 0,00                        | 17.592,89                    | 2.992.471,60                 | 44.219.830,45 |
| I. Ajustes por cambios de criterio 2014   |              |            |                  |               |   |                                    |                              |                       |                     |                             |                              |                              | 0,00          |
| II. Ajustes por errores 2014  |              |            |                  |               |   |                                    |                              |                       |                     |                             |                              |                              | 0,00          |
| <b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2015</b>   | 1.312.944,60 | 0,00       | 7.934.197,31     | 32.551.864,59 |   | 0,00                               | 81.421,74                    | -670.482,28           | 0,00                | 0,00                        | 17.592,89                    | 2.992.471,60                 | 44.219.830,45 |
| I. Total ingresos y gastos reconocidos  |              |            |                  |               |   |                                    |                              | 2.527.326,78          |                     |                             | -17.592,89                   | 35.414,03                    | 2.545.147,92  |
| II. Operaciones con socios o propietarios   |              |            |                  | -225.635,53   |   |                                    | 0,00                         |                       |                     |                             |                              |                              | -225.635,53   |
| 3. Aumentos de capital  |              |            |                  |               |   |                                    |                              |                       |                     |                             |                              |                              |               |
| 4. (-) Reducciones de capital   |              |            |                  |               |   |                                    |                              |                       |                     |                             |                              |                              |               |
| 5. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligac., condonaciones deudas) |              |            |                  |               |   |                                    |                              |                       |                     |                             |                              |                              |               |
| 4. (-) Distribución de dividendos   |              |            |                  |               |   |                                    |                              |                       |                     |                             |                              |                              |               |
| 5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)                                       |              |            |                  |               |   |                                    |                              |                       |                     |                             |                              |                              |               |
| 6. Incremento (reducción) patr. neto resultante conversión negocio                                  |              |            |                  | -225.635,53   |   |                                    |                              |                       |                     |                             |                              |                              |               |
| 7. Otras operaciones con socios o propietarios  |              |            |                  | -670.482,28   |   | 0,00                               |                              | 670.482,28            |                     |                             |                              |                              | 0,00          |
| III. Otras variaciones del patrimonio neto  |              |            |                  | 31.865.666,78 |   | 0,00                               | 81.421,74                    | 2.527.326,78          | 0,00                | 0,00                        | 0,00                         | 3.027.885,63                 | 46.536.342,94 |
| <b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015</b>   | 1.312.944,60 | 0,00       | 7.934.197,31     | 31.865.666,78 |   | 0,00                               | 81.421,74                    | 2.527.326,78          | 0,00                | 0,00                        | 0,00                         | 3.027.885,63                 | 46.536.342,94 |



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*