



**SOCIEDAD MUNICIPAL
DE SUELO Y VIVIENDA DE
VALLADOLID, S.L.**

JUNTA GENERAL DE VIVA

APROBADO por la Junta General, en sesión ordinaria celebrada el día 6 de junio de 2017. Consta de: INFORME DE AUDITORÍA. Cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado 2016 (folios 1 a 32, ambos inclusive), numerados correlativamente, que sello y rubrico.

Valladolid, 7 de mayo de 2015
EL SECRETARIO,

Valentín Merino Estrada



INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

**CUENTAS ANUALES
CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**



SOLUCIONES
EMPRESARIALES
Y AUDITORÍA S.L.P.



INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

SOLUCIONES EMPRESARIALES Y AUDITORÍA, S.L.P. C.I.F. B-47265986. INSCRITA EN EL REGISTRO MERCANTIL DE VALLADOLID, TOMO 700, FOLIO 9, SECCIÓN B, HOJA 8284. INSCRIPCIÓN 1º. INSCRITA EN EL ROAC, CON EL N.º S1118

Al Socio único 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 abreviado a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado de cambios en el patrimonio neto abreviado, y la memoria abreviada 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 abreviadas 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 abreviadas 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,



SOLUCIONES
EMPRESARIALES
Y AUDITORÍA S.L.P.



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 abreviadas 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 2016, 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.

Párrafo de énfasis

Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría. Llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 2.c.3 de la memoria, que describe una incertidumbre relacionada con el crédito pendiente de cobro con la Diputación de Valladolid, respecto a la liquidación de Villa del Prado, por un importe de 5.020.062 euros. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría. Llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 2.c.4 de la memoria, que describe la situación favorable, en opinión de los administradores de la sociedad y de sus asesores fiscales, sobre el desenlace final de la reclamación interpuesta ante las autoridades tributarias, respecto de la devolución del Impuesto sobre el valor añadido, por importe de 660.333,34 euros. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Valladolid, 3 de abril de 2017

Soluciones Empresariales y Auditoría S.L.P.



Manuel J. Manzano Benito
Socio-Auditor N.º ROAC 16719

**VIVA**Sociedad Municipal de
Suelo y Vivienda
de Valladolid, S.L.SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, S.L.
Cuentas Anuales Abreviadas. Balance (al 31-12-2016)

ACTIVO	NOTAS MEMORIA	Año 2016	Año 2015
A) ACTIVO NO CORRIENTE		26.744.895,97	28.290.581,75
I. Inmovilizado intangible	7	1.153,42	289,42
3. Patentes, licencias, marcas y similares		138,42	289,42
PROPIEDAD INDUSTRIAL		10.378,42	10.378,42
AMORTIZACION ACUMULADA INMOVI		-10.240,00	-10.089,00
5. Aplicaciones informáticas		1.015,00	0,00
APLICACIONES INFORMÁTICAS		54.062,26	89.845,63
AMORTIZACION ACUMULADA INMOVI		-53.047,26	-69.845,63
II. Inmovilizado material	5	2.492.845,56	2.620.777,92
1. Terrenos y construcciones		2.305.265,76	2.336.182,81
TERRENOS Y BIENES NATURALES		1.051.282,69	1.051.282,69
CONSTRUCCIONES		1.540.852,40	1.540.852,40
AMORTIZACION ACUMULADA INMOVI		-286.769,33	-255.952,28
2. Instal. técnicas, y otro Inmov. material		187.879,80	284.595,11
INSTALACIONES TÉCNICAS		20.574,25	28.574,25
MAQUINARIA		6.337,97	2.536,97
MOBILIARIO		940.895,96	944.344,28
EQUIPOS PARA PROCESOS DE INFORMACIÓN		89.810,01	120.843,28
ELEMENTOS DE TRANSPORTE		12.809,85	12.809,85
AMORTIZACION ACUMULADA CONSTUC		-890.848,24	-824.513,52
3. Inmovilizado en curso y anticipos		0,00	0,00
CONSTRUCCIONES EN CURSO		0,00	0,00
III. Inversiones Inmobiliarias	6 - 6.2	19.423.962,70	20.528.535,15
1. Terrenos		5.829.730,75	5.977.306,60
INVER TERRENOS Y BIENES NATURALES		6.736.831,64	6.827.325,50
DETERIORO DEL VALOR DE TERRENOS		-907.100,89	-850.018,90
2. Construcciones		13.594.231,95	14.551.228,65
INVERSIONES EN CONSTRUCCIONES		18.172.918,82	18.573.838,82
AMORTACUM INVERSIONES INMOBILIARIAS		-2.531.822,98	-2.251.218,15
DETERIORO DEL VALOR DE CONSTRUCCIONES		-2.046.863,71	-1.771.394,11
IV. Inversiones en empresas del grupo y asoc. largo plazo		0,00	282.757,15
2. CREDITOS A EMPRESAS	19		282.757,15
V. Inversiones financieras a largo plazo	9	4.824.906,85	4.856.314,67
2. CREDITOS A TERCEROS		4.822.371,36	4.853.779,18
5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS		2.535,49	2.535,49
VI. Activos por impuesto diferido		1.917,44	1.917,44
B) ACTIVO CORRIENTE		36.776.028,68	39.750.248,58
I. Activos no corrien. manten. para vtas.			
II. Existencias	10	31.776.179,10	35.013.382,25
1. Edificaciones		65.180,91	135.876,05
EDIFICIOS DE VIVIENDAS		65.180,91	234.330,06
DETERIORO VALOR VIVIENDAS			-98.454,00
2. Terrenos y Solares		31.522.417,43	34.688.925,43
TERRENOS		1.545.512,19	1.545.512,19
SOLARES		43.714.864,11	46.543.812,04
DETERIORO VALOR TERRENOS Y SOLARES		-13.737.958,87	-13.400.398,80
3. Productos en curso		188.580,76	188.580,76
PROMOCION EN CURSO		188.580,76	188.580,76
III. Deudores comerc.y otras cuentas a cobrar	9	1.673.604,39	1.313.129,96
1. Clientes por vtas y prestac.de servicios		896.786,51	452.959,29
CLIENTES POR VTAS Y SERV. A CORTO PLAZO		896.786,51	452.959,29
2. Clientes empresas del grupo y asociadas		0,00	0,00
4. Personal			5.102,24
6. Otros créditos con las Administ. Públicas	12	776.817,88	855.068,43
IV. Inversiones empresas del grupo y asociadas		0,00 €	0,00 €
5. Otros activos financieros		0,00 €	0,00 €
V. Inversiones financieras a corto plazo	9	2.320.321,20	2.320.321,20
3. Valores representativos de deuda		2.300.000,00	2.300.000,00
5. Otros activos financieros		20.321,20	20.321,20
VI. Periodificaciones a corto plazo		246.031,05	258.615,50
VII. Efectivo y otros activos líquidos equiv.		759.892,94	844.799,67
1. Tesoreria		759.892,94	844.799,67
TOTAL ACTIVO(A+B)		63.520.914,65	68.040.840,33

SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, S.L.
Cuentas Anuales Abreviadas. Balance (al 31-12-2016)



PASIVO	NOTAS	Año 2016	Año 2015
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
A) PATRIMONIO NETO	9.3	47.204.776,07	46.539.342,84
A-1 Fondos propios	9.3	44.315.303,67	43.511.457,21
I. Capital		1.312.944,60	1.312.944,60
1. Capital escriturado		1.312.944,60	1.312.944,60
CAPITAL SOCIAL		1.312.944,60	1.312.944,60
II. Prima de emisión		7.934.197,31	7.934.197,31
PRIMA DE EMISIÓN O ASUNCIÓN		7.934.197,31	7.934.197,31
III. Reservas		34.182.196,99	31.655.566,78
1. Legal y estatutarias		262.594,21	262.594,21
RESERVA LEGAL		262.594,21	262.594,21
2. Otras reservas		33.919.602,78	31.382.972,57
RESERVAS VOLUNTARIAS		33.919.576,34	31.392.946,13
DIFERE. POR AJUSTE DEL CAPITAL A EUROS		26,44	26,44
VI. Otras aportaciones de socios		81.421,74	81.421,74
APORTACIONES DE SOCIOS O PROPIETARIOS		81.421,74	81.421,74
VII. Resultado del ejercicio		804.543,03	2.527.326,78
RESULTADO DEL EJERCICIO		804.543,03	2.527.326,78
A-2 Ajustes por cambios de valor		0,00	0,00
A-3 Subvenc.,donaciones y legados recibidos	14	2.889.472,40	3.027.885,63
SUBVENCIOS OFICIALES DE CAPITAL		2.889.472,40	3.027.885,63
B) PASIVO NO CORRIENTE		14.149.304,19	15.966.473,04
I. Deudas a largo plazo	9	13.948.747,36	15.668.280,37
2. Deudas con entidades de crédito		8.775.059,74	9.540.475,99
DEUDAS L.P. CON ENTIDADES CRÉDITO		8.775.059,74	9.540.475,99
5. Otros pasivos financieros		5.173.687,62	8.127.812,38
ANTICIPOS RECIBIDOS POR VTAS A LARGO PLAZO		4.768.826,37	4.573.945,27
FIANZAS RECIBIDAS LARGO PLAZO		86.986,26	94.981,40
OTRAS DEUDAS A LARGO PLAZO		317.694,99	1.368.905,71
IV. Pasivos por impuesto diferido		4.937,80	4.756,12
PASIVOS DIFEREC.TÉMPORARIAS IMPONIBLES		4.937,80	4.756,12
V. Periodificaciones a largo plazo	9	195.619,03	293.428,55
ANTICIPOS RECIBIDOS POR VTAS A LARGO PLAZO		195.619,03	293.428,55
INGRESOS ANTICIPADOS A LARGO PLAZO		2.166.834,39	5.835.024,45
C) PASIVO CORRIENTE			
III. Deudas a corto plazo	9	1.581.019,31	785.590,66
2. Deudas con entidades de crédito		494.746,84	502.175,98
DEUDAS C.P. CON ENTIDADES DE CRÉDITO		494.746,84	502.175,98
5. Otros pasivos financieros		1.098.272,47	283.514,68
IV. Deudas con emp. Del grupo y asoc. A corto plazo	19	145.635,63	1.389.774,02
V. Acreed.comerciales y otras cuentas a pagar	9	331.369,73	3.102.080,60
1. Proveedores		44.118,46	7.888,25
3. Acreedores varios		51.375,65	71.436,18
4. Personal (remun.pendientes de pago)			
6. Otras deudas con las Administ.Públicas	12	200.206,50	165.304,60
7. Anticipos de clientes		35.871,12	2.857.671,57
VI. Periodificaciones a corto plazo		97.809,52	257.479,17
INGRESOS ANTICIPADOS		97.809,52	257.479,17
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		63.520.914,65	68.040.840,33

NOTAS
 MEMORIA

Año 2016

Año 2015

A) OPERACIONES CONTINUADAS		0,00	0,00
1. Importe neto de la cifra de negocios	13	3.567.184,81	875.959,31
a) Ventas.	8.2	3.567.184,81	590.222,81
Arrendamiento de inmuebles		565.749,35	582.247,92
Ventas de suelo		3.001.435,46	7.974,89
b) Prestación de servicios.	13	0,00	285.736,50
Prestación de servicios			285.736,50
2. Variación de exist.prod.term.curso de fabric.		-3.166.508,00	4.160.292,00
Variación existencias		-2.828.947,93	1.594.014,91
Deterioros		-337.560,07	2.566.277,09
3. Trabajos realizados empresa para su Inmovilizado			
4. Aprovisionamientos	13	-70.719,49	-464.403,49
a) Consumo de terrenos y solares			-328.811,31
b) Consumo de mat. primas y otras mat. consumibles		-70.719,49	-135.592,18
d) Deterioros de materias primas			
5. Otros ingresos de explotación.	13	1.935.484,84	287.870,72
a) Ingr.accessorios y otros de gestión corriente.		1.902.793,81	214.788,85
b) Subven.de explotac.incorporadas al resultado del ejerc.	14	32.691,03	73.081,87
6. Gastos de personal	13	-591.571,40	-602.282,18
a) Sueldos, salarios y asimilados.		-459.432,45	-467.838,48
b) Cargas sociales.		-132.138,95	-134.443,70
7. Otros gastos de explotación	13	-524.355,86	-1.122.294,63
a) Servicios exteriores.		-384.158,76	-406.502,74
b) Tributos.		-108.122,44	-134.090,76
c) Pérd.deterioro y variac.provis.por operac.comerc.	9.1.b	-32.074,66	-581.701,13
8. Amortización del Inmovilizado		-458.551,36	-515.672,75
9. Imputación de subv.de inmov.no financiero y otras	14	293.123,93	112.758,07
11. Deterioro y resultado por enajen.del Inmovilizado		-118.281,74	-15.505,78
a) Deterioro y pérdidas.	6	-270.910,35	-4.178,22
b) Resultados por enajenaciones y otras.	6	152.628,61	-11.327,56
13. Otros resultados		216.869,36	11.581,49
A.1)RESULTADO DE EXPLOTACION		1.072.675,09	2.728.302,76
14. Ingresos financieros		99.775,36	208.728,40
b) De valores negociables y otros instr.financieros.		99.775,36	208.728,40
15. Gastos financieros		-366.872,30	-409.704,38
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-267.096,94	-200.975,98
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	3	805.578,15	2.527.326,78
20. Impuestos sobre beneficios	12	-1.035,12	127,63
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	3	804.543,03	2.527.326,78





VIVA

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

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



6

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

1. Actividad de la empresa

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

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

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

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

Asimismo la Junta General de la Sociedad 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 18º.

Por otra parte, la Junta General de la Sociedad celebrada el 8 de junio de 2016, a propuesta del Consejo de Administración, aprobó la modificación de determinados artículos de los Estatutos Sociales, estando inscrita dicha modificación en el Tomo 1479, Folio 167, Inscripción 49º, con Hoja VA-4547.

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, incluyendo la gestión de cooperativas;

5



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.

En el mismo acto se adoptó el acuerdo de incluir en los Estatutos Sociales un punto 5 en el objeto social cuyo texto es el siguiente:

“5.- La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L. podrá ser objeto de encomiendas y encargos de gestión por parte del Ayuntamiento de Valladolid, al tener la consideración de medio propio y servicio técnico de éste, a los efectos previstos en el artículo 4.1 n) y 24.6 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público. Dichas encomiendas solo se podrán realizar en aquellos asuntos incluidos dentro del objeto social de la Sociedad.”



VIVA

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



“La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda no podrá participar en las licitaciones públicas convocadas por el Ayuntamiento de Valladolid, sin perjuicio de que, cuando no concurra ningún licitador, pueda encargárseles la ejecución de la prestación objeto de las mismas.”

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 2015.

El resto de sociedades dependientes del Ayuntamiento de Valladolid son:

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

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 2016 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 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.



VIVA

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



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 2016, 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.

La preparación de las cuentas anuales requiere que la Dirección realice estimaciones contables relevantes, juicios, estimaciones e hipótesis, que pudieran afectar a las políticas contables adoptadas y al importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados.

Las estimaciones y las hipótesis realizadas se basan, entre otros, en la experiencia histórica u otros hechos considerados razonables teniendo en cuenta las circunstancias a la fecha de cierre, el resultado de las cuales representa la base de juicio sobre el valor contable de los activos y pasivos no determinables de una cuantía de forma inmediata.

Los resultados reales podrían manifestarse de forma diferente a la estimada. Estas estimaciones y juicios se evalúan continuamente.

Algunas estimaciones contables se consideran significativas si la naturaleza de las estimaciones y supuestos es material y si el impacto sobre la posición financiera o el rendimiento operativo es material.

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por la Dirección de la Sociedad con la mejor información disponible al cierre de cada ejercicio, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen a la Sociedad a modificarlas en los siguientes ejercicios. De acuerdo con la legislación vigente se reconocerá prospectivamente los efectos del cambio de estimación en la cuenta de resultados.



Se detallan a continuación las principales estimaciones y juicios realizados por la Sociedad.

- Vida útil de los activos materiales e intangibles (Nota 5 y 7)
- Las estimaciones realizadas para la determinación de los compromisos de pagos futuros (Nota 5).
- Las estimación realizadas del deterioro de las cuentas a cobrar, las inversiones inmobiliarias y de las existencias (Notas 6, 9 y 10)

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

1. 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 Secretaría Judicial del Tribunal resolvió que quedaran 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 2017.

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.

2. 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.



VIVA

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



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 2017.

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. 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 la resolución de las alegaciones presentadas por la Excmo. Diputación Provincial de Valladolid y dos propietarios particulares del sector.

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, a la vista de las alegaciones presentadas ha considerado necesario registrar un deterioro de los créditos surgidos por importe de 30.858,94 €, y no del resto, que se estima 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.

4. La Sociedad recibió Acuerdo de liquidación de 21 de octubre de 2016 derivado de las actuaciones de comprobación e investigación realizadas por parte de la Dependencia Regional de Inspección de la Delegación Especial de Castilla y León, respecto del IVA del año 2015. Dicha liquidación reduce en 660.333,34 euros, hasta 137,46 euros, el importe solicitado a devolver como resultado de la autoliquidación del IVA del último trimestre del año 2015, desestimando las alegaciones presentadas el 30 de junio de 2016 frente al Acta de discrepancia número A02 72694161, firmada el 14 de junio de 2016.

Entendiendo la Sociedad que el referido Acuerdo no se ajusta a Derecho, el 18 de noviembre de 2016 interpuso reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Regional de Castilla y León (TEARCL), formulando ya las alegaciones en las que argumentaba su derecho a la citada devolución.



Los administradores de la Sociedad y los asesores fiscales, entienden que la sociedad tiene derecho a la devolución de los citados 660.333,34 euros y debe ser admitida por el TEARCL en base a lo argumentado. En consecuencia, la sociedad estima que no es necesario ajustar este saldo pendiente de cobro que figura en el activo del balance, ni el patrimonio neto.

d) Comparación de la información.

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2016, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2016 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2015.

e) Cambios en criterios contables.

Durante el ejercicio 2016 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 2016 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 2016.

3. Aplicación de resultados

- La propuesta de aplicación del resultado por parte del Consejo de administración, es la siguiente:



VIVA

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



10

Base de reparto	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	804.543,03	2.527.326,78
Remanente		
Reservas voluntarias		
Otras reservas de libre disposición		
Total	804.543,03	2.527.326,78

Aplicación	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
A reserva legal		
A reserva por fondo de comercio		
A reservas especiales		
A reservas voluntarias	804.543,03	2.527.326,78
A dividendos		
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores		
A otros (identificar)		
Total	804.543,03	2.527.326,78

Durante el ejercicio no se repartieron dividendos a cuenta.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los socios (Ver nota 9.3 de Fondos Propios).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si:

- Se han cubierto las atenciones previstas por la ley o los estatutos.
- el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.



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.

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 períodos 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.

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

Cuando la vida útil de estos activos no pueda estimarse de manera fiable se amortizarán en un plazo de diez años, sin perjuicio de los plazos establecidos en las normas particulares sobre el inmovilizado intangible.

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 período 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



VIVA

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



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

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

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

- El Consejo de Administración de la Sociedad considera que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos
- Se registra la pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor neto contable supere a su importe recuperable, entendiendo éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.
- Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos efectuados por la Sociedad, se cargarán en las cuentas de gastos que correspondan. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo. Las cuentas del inmovilizado material en curso, se cargan por el importe de dichos gastos, con abono a la partida de ingresos que recoge los trabajos realizados por la Sociedad para sí misma.
- Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material se reconocen como sustitución en el momento en que se incurren y se amortizan durante el periodo que medie hasta la siguiente reparación, dando de baja cualquier importe asociado a la reparación que pudiera permanecer en el valor contable del citado inmovilizado.
- 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.
- 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
Ullaje		
Otras Instalaciones		
Mobiliario	10	10
Equipos Procesos de Información	4	25
Elementos de Transporte	5	20
Otro Inmovilizado		

- La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.
- El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los participes 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.
- Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.
- No obstante lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.
- En el ejercicio 2016 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales.



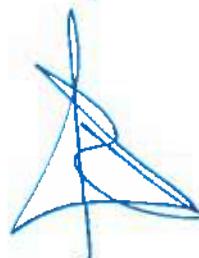
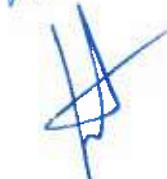
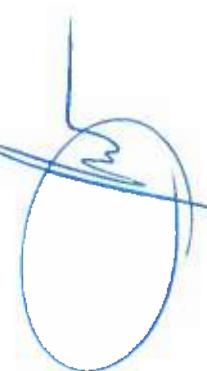
VIVA

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

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.



4.4. Arrendamientos.

- 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.
- 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 contratos de arrendamiento financiero han sido incorporados directamente como activo de la Sociedad y se hace figurar en el pasivo la



deuda existente con el acreedor. Los intereses se incorporan directamente como gastos a medida que se van liquidando las cuotas correspondientes.

- En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, permanecen en el arrendador.
- Cuando la Sociedad actúa como arrendatario, los gastos del arrendamiento se cargan linealmente a la cuenta de pérdidas y ganancias en función de los acuerdos y de la vida del contrato.
- En aquellos inmovilizados que la sociedad arrienda a terceros:

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

4.5. 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.



VIVA

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



4.6. 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
- 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

4.6.1. Inversiones financieras a largo plazo y corto 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 negocian 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, viiniendo a corresponder casi a su totalidad a las inversiones financieras en capital, con una inversión inferior al 20%. Estas inversiones figuran en el balance de situación adjunto por su valor razonable cuando es posible determinarlo de forma fiable. En el caso de participaciones en sociedades no cotizadas, normalmente el valor de mercado no es posible determinarlo de manera fiable por lo que, cuando se da esta circunstancia, se valoran por su coste de adquisición o por un importe inferior si existe evidencia de su deterioro.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros-

- Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y 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.



VIVA

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



4.6.2. 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.

4.6.3. Pasivos financieros

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

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 existe 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.

4.6.4. 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.

4.7. 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".



VIVA

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



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

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

c) Obras de urbanización y proyectos en proceso de ejecución (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.

4.8. Transacciones en moneda extranjera.

La Sociedad no ha realizado operaciones en moneda extranjera durante el ejercicio 2016.



4.9. 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%.



VIVA

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



4.10. *Ingresos y gastos.*

- Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.
- No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.
- Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. No obstante la Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.
- Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.
- Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.

4.11. *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.

4.12. *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.



4.13. 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.

4.14. Pagos basados en acciones.

- La Sociedad durante el ejercicio 2016, no ha realizado pagos basados en acciones.

4.15. 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.

4.16. 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 13º del Plan General de Contabilidad. En este sentido:
 - 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.
 - 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



VIVA

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



dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de elaboración de cuentas anuales 13º 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 15º.

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



(Handwritten signature)

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 2015	2.592.135,09	1.103.771,55	0,00	3.695.906,64
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios			0,00	0,00
(+) Aportaciones no dinerarias			0,00	0,00
(+) Ampliaciones y mejoras		5.337,08		5.337,08
(+) Resto de entradas			0,00	0,00
(-) Salidas, bajas o reducciones			0,00	0,00
(-/-+) Traspasos a / de activos no contables mantenidos para la venta u operaciones interrumpidas			0,00	0,00
(-/-+) Traspasos a / de otras partidas			0,00	0,00
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2015	2.592.135,09	1.109.108,63	0,00	3.701.243,72
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2016	2.592.135,09	1.109.108,63	0,00	3.701.243,72
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios				
(+) Aportaciones no dinerarias				
(+) Ampliaciones y mejoras		2.554,15		2.554,15
(+) Resto de entradas			0,00	0,00
(-) Salidas, bajas o reducciones		-33.234,74		-33.234,74
(-/-+) Traspasos a / de activos no contables mantenidos para la venta u operaciones interrumpidas			0,00	0,00
(-/-+) Traspasos a / de otras partidas			0,00	0,00
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2016	2.592.135,09	1.078.428,04	0,00	3.670.563,13
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2015	-225.135,23	-724.915,36		-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	0,00
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			0,00	0,00
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2015	-255.952,26	-824.513,52	0,00	-1.080.465,80
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2016	-255.952,26	-824.513,52	0,00	-1.080.465,80
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2016	-30.817,05	-106.026,11		-136.843,16
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos		8.456,65		8.456,65
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos		33.234,74		33.234,74
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2016	-286.769,33	-890.848,24	0,00	-1.177.617,57
I) 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				
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2015				
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2016				
(+) 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 2016				
M) TOTAL NETO INMOVILIZADO MATERIAL A 31/12/2016	2.305.385,76	187.579,60	0,00	2.492.945,36



VIVA

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



18

- 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 2016	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 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)			

- 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 2016, 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 2016 según el siguiente detalle:



Inmovilizado material	Valor contable	Amortización acumulada
Maquinaria	6.337,97	6.337,97
Mobiliario	93.487,63	93.487,63
Equipos informáticos	84.713,30	84.713,30
Elementos de transporte	12.809,85	12.809,85
TOTALES	197.348,75	197.348,75

- 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
TOTALES	142.209,97	142.209,97

6. Inversiones inmobiliarias

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

**VIVA**Sociedad Municipal de
Suelo y Vivienda
de Valladolid, S.L.**A) Estados de movimientos de las INVERSIONES INMOBILIARIAS**

	Terrenos	Clues	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2015	6.901.096,12	18.894.065,76	25.795.161,88
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios			
(+) Aportaciones no dinerarias			
(+) Ampliaciones y mejoras			0,00
(+) Resto de entradas			0,00
(-) 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) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2015	6.827.325,50	18.573.838,82	25.401.164,32
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2016	6.827.325,50	18.573.838,82	25.401.164,32
(+) Aportaciones no dinerarias			
(+) Ampliaciones y mejoras	183.190,52	135.319,32	318.509,84
(+) Resto de entradas			
(-) Salidas, bajas o reducciones	-273.684,38	-536.239,52	-809.923,90
(- / +) 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 2016	6.736.831,64	18.172.918,62	24.909.750,26
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2015	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			
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos		31.930,58	31.930,58
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2015	0,00	-2.251.216,16	-2.251.216,16
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2016	0,00	-2.251.216,16	-2.251.216,16
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2016		-340.386,85	-340.386,85
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos			0,00
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos		59.780,05	59.780,05
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2016	0,00	-2.531.822,96	-2.531.822,96
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2015	-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
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2015	-850.018,90	-1.771.394,11	-2.621.413,01
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2016	-850.018,90	-1.771.394,11	-2.621.413,01
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo	-64.775,85	-304.588,50	-369.364,35
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro			0,00
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos	7.693,86	29.118,90	36.812,76
L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2016	-907.100,89	-2.046.863,71	-2.953.964,60



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

TERRENOS Y SOLARES	VALOR CONTABLE
Julián Humanes, 3-5-7	403.445,51
Monasterio de la Vid, 6	561.195,66
Florencia, 1	721.253,30
Rector Luís Suárez	221.439,90
Parcela 2.2 Campo de Tiro	179.628,09
Parcela PA 06 Viveros	381.157,72
Zorjal 12	33.829,83
Parcela 10 A UA 331 Avd. Burgos	1.945.218,32
Parcelas C/ Montealegre (San Pedro Regalado)	71.558,27
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
TOTAL	6.736.831,64

- 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 2016 tres viviendas de la C/ Vuelo se han acogido a la opción de compra en las condiciones que establece la norma, y el resultado de la venta, ha generado unos beneficios por importe de 2.052,99 euros.
- Durante el ejercicio 2016 se ha procedido a la venta de una vivienda en ejecución de uno de los plazos establecidos en la opción de compra en San Pedro Regalado, y el resultado de la venta ha generado unos beneficios de 51.266,10 euros.



VIVA

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

- 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	1.445.987,08
Zorza 12	135.319,32
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	727.139,81
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
TOTAL	18.172.918,62

- 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 (3.585.672,38 €) 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 2.889.472,40 €, y el importe total de los activos subvencionados asciende a 17.149.092,29 € durante el ejercicio 2016.
- A 31 de diciembre de 2016, 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 9.269.806,58 €.

En relación al Deterioro:

- a) En el ejercicio se han reconocido 270.910,35 euros, correspondientes a los deterioros de valor de las **Inversiones Inmobiliarias** relativas a la nave en el polígono de Argales C/ Vázquez de Menchaca, 124, que figuran en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta en el capítulo “Deterioro y resultado por enajenación de Inmovilizado”, apartado “Deterioro y pérdidas”. Consecuencia de un informe de valoración realizado, en el que figura el valor de mercado de la parcela, hemos detectado que su valor recuperable, es inferior al valor neto contable que figura en balance, procediendo por tanto al registro del deterioro por la diferencia.
- b) En el ejercicio se reclasificó de Existencias a **Inversiones Inmobiliarias** el edificio sito en C/ Zorjal nº 12, el cual tenía registrado un deterioro de 94.454,00 euros, que también ha sido reclasificado, en la partida de deterioros de inversiones inmobiliarias. El deterioro corresponde, a que el inmueble no está en condiciones de uso y ha de ser rehabilitado completamente para destinarlo al alquiler social.
- c) En el ejercicio se ha registrado una reversión de la pérdida por deterioro del valor de las **Inversiones Inmobiliarias**, por importe de 36.812,76 euros relativas a la promoción de la C/ Vuelo”. Las circunstancias que han llevado al reconocimiento de la reversión de la pérdida por deterioro del valor, han sido como consecuencia de la venta de parte de los inmuebles de la promoción, que han fijado el precio de su valor razonable en el mercado. Al comprobar que el valor recuperable menos los costes de venta eran superiores al valor neto contable registrado, hemos procedido a realizar la reversión correspondiente.



VIVA

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



7. Inmovilizado intangible

7.1 General

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

	Desarrollo	Concesiones	Patentes, licencias, marcas y similares	Aplicaciones informáticas	Otro Inmovilizado Intangible	Total
A) 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						
(-) 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 2015	10.378,42	89.845,63				100.224,05
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2016	10.378,42	89.845,63				100.224,05
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios						
(+) Aportaciones no dinerarias						
(+) Ampliaciones y mejoras			1.044,00			1.044,00
(+) Resto de entradas						
(-) Salidas, bajas o reducciones			-36.827,37			-36.827,37
(- / +) Traspasos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta u operaciones interrumpidas						
(- / +) Traspasos a / de otras partidas						
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2016	10.378,42	54.062,26	0,00			64.440,68
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2015	9.938,00	85.278,96				95.216,96
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2015	151,00	4.566,67				4.717,67
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos						
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos						
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2015	10.089,00	69.845,63	0,00			99.934,63
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2016	10.089,00	69.845,63	0,00			99.934,63
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2016	151,00	29,00				180,00
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos						
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos		-36.827,37				-36.827,37
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2016	10.240,00	53.047,26	0,00			63.287,26
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2015						
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo						
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro						

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 2016 según el siguiente detalle asciende a 8.862,42 euros relativos a propiedad intelectual y 53.018,26 euros relativo a programas informáticos:

Ejercicio 2016	Valor Contable	Amortización Acumulada	Corrección de valor por deterioro acumulada
Inmovilizado intangible totalmente amortizado	61.880,68	61.880,68	
Categorías			

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

- La sociedad no ha realizado correcciones valorativas de los bienes de inmovilizado intangible.
- La sociedad ha procedido a dar de baja los programas obsoletos y que no tenían uso, todos estos activos estaban totalmente amortizados, el importe ascendió a 36.827,37 euros.
- A 31 de diciembre de 2016 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 2016	Ejercicio 2015
Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables		
Hasta un año	555.749,37	582.247,92
Entre uno y cinco años	2.363.844,41	2.513.185,82
Más de cinco años	11.033.281,83	12.568.944,16
Importe de las cuotas contingentes reconocidas como ingresos del ejercicio	151.909,62	169.064,04



VIVA

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



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 2016 del 94,33% y una ocupación media durante el ejercicio 2016 del 95,68%, 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, y tres en 2016 además de 10 viviendas dispersas por toda la ciudad.

PROMOCION	Nº VIVIENDAS	Nº CONTRATOS FIRMADOS
JULIAN HUMANES	17	16
MONASTERIO DE LA VID	22	22
FLORENCIA	21	17
RECTOR LUIS SUAREZ	24	24
YUNTA	25	24
VUELO	10	10
SAN PEDRO REGALADO	7	7
BERGANTIN Y CARABELA	5	4
VIVIENDAS AISLADAS	10	9
TOTAL VIVIENDAS	141	133

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

a.1) Activos financieros no corrientes

El análisis del movimiento durante el ejercicio para cada clase de activos financieros no corrientes es el siguiente:



	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Saldo al inicio del ejercicio 2015		292.241,04	292.241,04
(+) Altas		4.851.933,02	4.851.933,02
(-) Salidas y reducciones		-5.102,24	-5.102,24
(+/-) Traspasos y otras variaciones		0,00	0,00
Saldo final del ejercicio 2015	0	5.139.071,82	5.139.071,82
(+) Altas		0,00	0,00
(-) Salidas y reducciones		-314.164,97	-314.164,97
(+/-) Traspasos y otras variaciones		0,00	0,00
Saldo final del ejercicio 2016	0	4.824.906,85	4.824.906,85

a.2) Pasivos financieros.

Los créditos y débitos que figuren en el subgrupo 47 con la Administración Pública NO se reflejarán en este apartado.

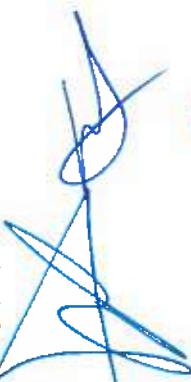
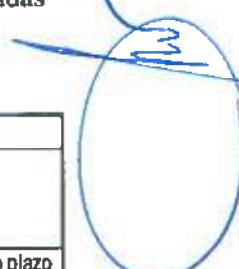
Las clasificaciones por vencimiento de los pasivos financieros de la Sociedad, de los importes que vencen en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su último vencimiento, a 31 de diciembre de 2016 se detallan en el siguiente cuadro:

	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Deudas	1.688.228,83	908.031,41	2.982.205,92	507.757,48	2.900.095,16	6.846.266,43	15.833.195,23
Obligaciones y otros valores negociables							
Deudas con entidades de crédito	494.746,84	492.326,90	499.983,21	507.757,48	515.681,98	6.759.300,17	9.269.806,58
Acreedores por arrendamiento financiero							
Otros pasivos financieros	1.096.272,47	317.894,99	2.384.413,19		2.384.413,18	88.956,26	6.269.960,09
Periodificaciones	97.809,52	97.809,52	97.809,52				293.428,56
Deudas con emp.grupo y asociadas	146.635,83						146.635,83
Acreedores comerciales no corrientes							
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	131.163,23						131.163,23
Proveedores	44.116,46						44.116,46
Proveedores, empresas del grupo y asociadas							0,00
Acreedores varios	51.375,65						51.375,65
Personal							0,00
Anticipos de clientes	35.671,12						35.671,12
Deuda con características especiales							0,00
TOTAL	1.966.527,89	908.031,41	2.982.205,92	507.757,48	2.900.095,16	6.846.266,43	16.110.994,29



VIVA

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



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 2015				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				1.095.756,66		1.095.756,66
(+) Corrección valorativa por deterioro						0,00
(-) Reversión del deterioro						
(-) Salidas y reducciones						
(+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc)				-1.000,00		-1.000,00
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2016				1.094.756,66		1.094.756,66

(1) Incluidas correcciones por deterioro originadas por el riesgo de crédito en las "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 2015 se estimaron 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 ejercicios precedentes por cobros de créditos de impagados de alquileres a través de los ingresos efectuados por parte del juzgado. La reversión se ha efectuado por importe de 1.000,00 euros.
- La Sociedad mantiene en su balance un saldo de 15.309,00 € 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.



(Handwritten signature)

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".

(Handwritten signature)

c) Impago e incumplimiento de condiciones contractuales

- Durante el ejercicio 2016 no se ha producido ningún impago del principal o intereses de los préstamos.
- Durante el ejercicio 2016 no se ha producido ningún incumplimiento contractual distinto del impago que otorgase al prestamista el derecho de reclamar el pago anticipado de los préstamos.

(Handwritten signature)

d) Deudas con características especiales

- La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Valladolid, acordó en sesión ordinaria celebrada el 11 de mayo de 2012, otorgar 391 subvenciones dentro del área de Rehabilitación Integral de los Polígonos del Barrio de la Rondilla, segunda fase, por un importe total de 5.895.500 euros. A 31 de diciembre de 2016 figuran en balance saldos pendientes con las comunidades de propietarios por importe de 95.176,33 euros, no liquidados porque los propietarios no han acreditado estar al corriente de sus obligaciones tributarias o están pendientes de distribuciones de herencias; se prevé que en el último trimestre de 2017 si no se han efectuados variaciones en los saldos, se realizarán los trámites oportunos al objeto de resolver la subvención y proceder a la devolución de los saldos al Ayuntamiento de Valladolid, entidad concesionaria de las subvención.
- 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 P.P. "los Santos Pilarica", 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 2016 asciende a 999.760,83 €. En ejecución de la resolución judicial relativa a la imputación de costes para la comunidad de propietarios del sector 50 del P.G.O.U. de Valladolid P.P. "Los Santos II" se efectuó la redistribución de los saldos y está en proceso de cobro.
- La Sociedad es partner del proyecto europeo R2CITIES de eficiencia energética, proyecto que se desarrolla en tres ciudades europeas, Kartal en Turquía, Génova en Italia y en la ciudad de Valladolid y en nuestro caso concreto se está desarrollando en el barrio del 4 de marzo. El importe de subvención inicial reconocido para esta actuación asciende a 1.706.250,00 euros, el saldo pendiente a final del ejercicio

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)



VIVA

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



24

asciende a 1.001.096,14 euros, el proyecto está previsto que finalice durante el ejercicio 2017.

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	816.683,31	17
Mto. Vid	3.145.920,13	1.769.516,86	22
Florencia	3.048.776,90	1.653.138,82	21
R. Luís Suárez	2.461.069,92	1.312.682,40	24
Yunta	2.752.597,60	2.063.316,06	25
Vuelo	1.827.144,80	754.107,38	10
La Galera	635.106,51	458.355,32	4
Bergantín, 1	167.693,48	73.428,90	1
Lille, 3	123.312,64	62.552,12	1
San Pedro Regalado	798.698,08	306.025,41	7
TOTAL	16.901.803,96	9.269.806,58	132

- 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 33.919.576,34 €.

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 excede 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 excede 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.



VIVA

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



10. Existencias

1. La composición de las existencias es la siguiente:

EXISTENCIAS	2016	2015
EDIFICACIONES	65.180,91	234.330,06
DETERIORO DE EDIFICACIONES	0,00	-98.454,00
TERRENOS Y SOLARES	45.260.376,30	48.089.324,23
OBRAS EN CURSO	188.580,76	188.580,76
DETERIORO DE TERRENOS Y SOLARES	-13.737.958,87	-13.400.398,80
TOTALES	31.776.179,10	35.013.382,25

- 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 2016 la Sociedad Municipal ha realizado la venta de la parcela PB 07 de suelo residencial en el P. Parcial "Los Viveros". Y se ha reclasificado el inmueble sito en la calle Zorzal 12 a Inversiones Inmobiliarias para destinarlo al alquiler social.

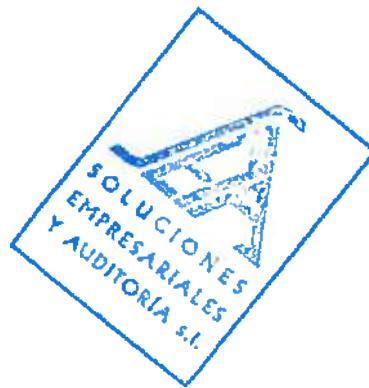
Obras de urbanización y proyectos en proceso de ejecución:

La Sociedad Municipal a cierre del ejercicio 2016 no mantiene ningún saldo de obras de urbanización y proyectos en curso de dicha naturaleza.

2. Deterioros y reversiones de valor

Durante el ejercicio se han vuelto a valora los suelos que posee la Sociedad en distintas zonas de la ciudad que fueron deteriorados en 2015, la valoración se ha realizado en función del valor del precio m^2 de suelo publicado por el Ministerio de Fomento para la ciudad de Valladolid, que figura a 86,90 $\text{€}/m^2$, 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" manteniéndose los resultados obtenidos en el ejercicio 2015.

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 337.560,07 euros, el criterio para su cálculo fue el siguiente:



En el ejercicio 2016 la Sociedad ante la posibilidad de poder enajenar en la UA 331 Avd. de Burgos la parcela 2-A procedió a realizar una nueva valoración y el resultado de la misma supuso una minoración del valor en libros por lo que se ha deteriorado el valor de dicha parcela por un importe que asciende a 104.355,07 euros, como consecuencia de ello, las parcelas 3 y 4 de la misma unidad de actuación por tener la misma consideración de comercial y oficinas ha supuesto el registro de un deterioro de 109.410,00 euros y 123.795,00 euros respectivamente, reflejado todo ello 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 ha reclasificado el inmueble sito en la calle Zorzal 12 a Inversiones Inmobiliarias para destinarlo al alquiler social, dicho inmueble se ha trasladado con el deterioro que se estimó en el ejercicio 2015, por lo que los deterioros de existencias se reducen en el importe de 98.454,00 euros, todo ello debido al cambio de actuación a realizar en el Área de Renovación Urbana del "29 de octubre", donde está situado el inmueble.

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 2016	Ejercicio 2015
Importe al inicio del ejercicio	13.498.852,80	16.168.269,78
Importe al final del ejercicio	13.737.958,87	13.498.852,80

- 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 2016	Ejercicio 2015
a) Compromisos firmes de compras	0,00	0,00
b) Compromisos firmes de ventas	5.095.190,46	7.893.146,53
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 cinco parcelas del Plan Parcial "Los Viveros", y tiene aún pendiente de transferir dos parcelas, del Plan Parcial "Los Viveros", que totalizaban una edificabilidad de 41.692 m². Todas ellas con destino a la construcción de viviendas de protección oficial y valoradas a estos efectos en 17.189.540,00 € de euros, de los cuales están pendientes de transmisión dos parcelas valoradas en 5.095.190,46 euros.



VIVA

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



26

Durante el ejercicio 2016 la Sociedad 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 existe 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	804.543,03			
Impuesto sobre Sociedades	1.035,12			
Diferencias permanentes				
Diferencias temporarias:	608.470,42			
-con origen en el ejercicio	608.470,42			
-con origen ejercicios anteriores				
Compensación bases imponibles negativas ejercicios anteriores	1.000.000,00			
Base imponible(resultado fiscal)	414.048,57			



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

Ejercicio	Importe
2011	7.478.568,01
2012	819.517,47
2015	129.822,46

- 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, 2013 a 2016 y el ejercicio 2012 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 3.693,43 euros.
- Los saldos que la Sociedad mantiene a 31 de diciembre de 2016 con las Administraciones Públicas por el tráfico ordinario de la empresa se detallan a continuación:

CONCEPTOS	SALDOS (euros)
Hacienda Pública Deudora	
Retenciones y pagos a cuenta	12.313,84
Hacienda Pública deudor por IVA	660.333,34
Hacienda Pública deudor por Subvenciones	105.205,82
Total Hacienda Pública Deudora	777.853,00
Hacienda Pública Acreedora:	
Hacienda Pública Acreedor por I.R.P.F.	28.038,79
Hacienda Pública Acreedor por I.V.A.	4.473,20
Hacienda Pública Acreedor por I.S.	1.035,12
Hacienda Pública Acreedor por subvenciones	154.224,80
Total Hacienda Pública Acreedora	187.771,91
Organismos de la Seguridad Social acreedores	13.469,71

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

27

13. Ingresos y Gastos

Los gastos incurridos en el ejercicio 2016 se desglosan en los siguientes apartados:

- Los costes de personal ascienden a la cantidad de 591.571,40 €.
- 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 104.436,59 euros, incrementándose con respecto al ejercicio precedente en 9.463,11 euros.
- También se encuentran reflejados todos los gastos de mantenimiento y comunidad de las edificaciones destinadas al alquiler, el importe total asciende a 138.889,58 euros reduciéndose respecto al ejercicio anterior en 15.519,70 euros; el coste por el I.V.A. soportado en las operaciones de alquiler, no deducible, asciende al importe de 33.406,52 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>2016</u>	<u>2015</u>
Arrendamientos	4.224,03	6.744,76
Reparaciones y conservación	9.439,92	17.436,06
Servicios profesionales	81.736,08	68.909,00
Transportes		50,76
Seguros	35.942,33	46.777,47
Servicios bancarios y similares	1.065,65	1.401,93
Otros suministros	8.424,58	15.800,00
Suministros	104.436,59	94.973,48
Otros servicios	138.889,58	154.409,28
TOTAL	384.158,76	406.502,74

- 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 2016 asciende a 108.122,44 euros.



(Handwritten signature in blue ink)

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

Detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
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	3.068.816,57	464.403,49
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:	3.068.816,57	464.403,49
- nacionales	3.068.816,57	464.403,49
- adquisiciones intracomunitarias		
- importaciones		
b) Variación de existencias		
3. Cargas sociales:		
a) Seguridad Social a cargo de la empresa	132.138,95	134.443,70
b) Aportaciones y dotaciones para pensiones	125.049,86	125.671,19
c) Otras cargas sociales	7.089,09	8.772,51
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	0,00
Pérdidas de créditos comerciales incobrables	
Reversión del deterioro de créditos por operaciones comerciales	1.000,00
Total	1.000,00

El desglose de los ingresos del ejercicio 2016 son los siguientes:

- Ingresos por alquileres, ascendieron a 565.749,35 euros.
- Se vendió la parcela PB07 del Plan Parcial "Los Viveros" a la empresa Espacio de Valdebebas por un importe de 3.001.135,46 euros
- En el epígrafe de otros ingresos, se encuentran reflejados los saldos de liquidación de operaciones realizadas en distintos sectores de la ciudad por esta

(Handwritten signature in blue ink)

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

Sociedad Municipal con origen en otros ejercicios, que a la vista de nuevas informaciones y del cambio de situación en las diferentes relaciones comerciales se procede a su traslado a la cuenta de resultados, asimismo se contempla la ejecución de diferentes garantías que respondían de obligaciones con la Sociedad que no fueron cumplidas y/o ejecutadas, también se recogen los importes de las prestaciones de servicios, se corresponden con el ingreso originado por las encomiendas de gestión, prestadas al Ayuntamiento de Valladolid y servicios a los propietarios de los distintos planes parciales, el importe reflejado por estos conceptos asciende a 1.902.793,81 euros.

- Las cuotas de comunidad y el cobro de los consumos realizados por los inquilinos ascendieron a la cantidad de 151.909,82 euros.
- También aparecen como ingresos por trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado por el traspaso a Inversiones Inmobiliarias del inmueble de la C/ Zorral, 12 por su importe de compra por valor de 169.149,15 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 2016	Ejercicio 2015
_ Que aparecen en el patrimonio neto del balance	2.889.472,40	3.027.885,63
_ Impulados en la cuenta de pérdidas y ganancias (1)	325.814,96	185.839,94

(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 2016	Ejercicio 2015
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO	3.027.885,63	2.992.471,60
(+) Recibidas en el ejercicio	211.569,01	220.639,20
(+) Conversión de deudas a largo plazo en subvenciones		
(-) Subvenciones traspasadas a resultados del ejercicio	325.814,96	-185.225,17
(-) Importes devueltos	-23.985,60	
(+/-) Otros movimientos	-181,68	
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO	2.889.472,40	3.027.885,63
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 1.133.087,61 euros, que se imputan a resultados en función de la duración del periodo de alquiler. El importe imputado en el ejercicio asciende a 94.079,66 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 2016 la Sociedad ha recibido financiación por importe de 11.569,01 euros, y el importe a final de ejercicio asciende a 858.396,23 euros.
- La Sociedad ha recibido de la Unión Europea parte de la subvención por su actuación en el proyecto R2CITTIES en el ejercicio 2016, ingreso recibido, en función de los costes imputados derivados de las acciones realizadas. Se ha traspasado a resultados el importe de 32.691,03 euros, permaneciendo en balance a final de ejercicio un importe de 57.445,10 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 346.136,55 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 2016 ningún saldo por este concepto.

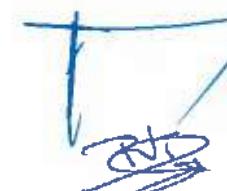
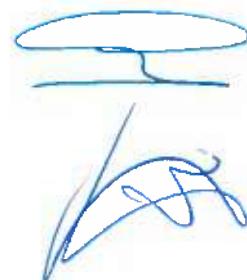
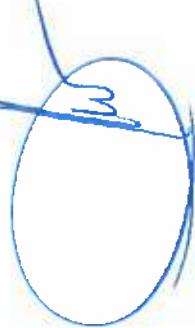
18. Hechos posteriores al cierre

- 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.



VIVA

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



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 2016	Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los participes	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, (permuto entrega) de las cuales:							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)							
Permuta de activos no corrientes, de las cuales:							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)							
Compras de activos corrientes (permuto recepción)							
Permuta de activos no corrientes							
Prestación de servicios, de la cual:		560.266,43					
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							
Garantías y avales recibidos							
Garantías y avales prestados							
Remuneraciones e indemnizaciones					62.218,38		
Aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida							
Prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios							

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

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 participes	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 (-)	6.330.123,47						
Ventas de activos no corrientes, de las cuales:							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)							
Compras de activos corrientes	7.924.138,38						
Compras de activos no corrientes							
Prestación de servicios, de la cual:		285.736,50					
Beneficios (+) / Pérdidas (-)							
Recepción de servicios							
Contratos de arrendamiento financiero, de los cuales:							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)							
Transferencias de investigación y desarrollo, de los cuales:							
Beneficios (+) / Pérdidas (-)							
Ingresos por intereses cobrados							
Ingresos por intereses devengados pero no cobrados							
Gastos por intereses pagados							
Gastos por intereses devengados pero no pagados							
Gastos consecuencia de deudores incobrables o de dudoso cobro							
Dividendos y otros beneficios distribuidos	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							

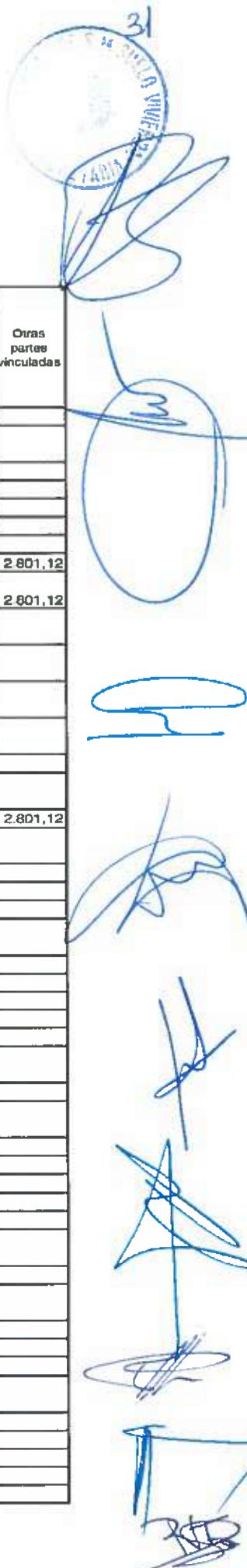


Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2016	Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Negocios conjuntos en los que la empresa sea una de los participes	Empresas asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante	Otras partes vinculadas
A) ACTIVO NO CORRIENTE	0,00						
1. Inversiones financieras a largo plazo.	0,00						
a. Instrumentos de patrimonio.							
b. Créditos a terceros							
c. Valores representativos de deuda							
d. Derivados.							
e. Otros activos financieros.							
B) ACTIVO CORRIENTE	431.149,27						701,12
1. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	431.149,27						701,12
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:							
- Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo	431.149,27						
c. Deudores varios, de los cuales:							
- Correcciones valorativas por otros deudores de dudoso cobro							
d. Personal							701,12
e. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos							
2. Inversiones financieras a corto plazo	0,00						
a. Instrumentos de patrimonio.							
b. Créditos de los cuales:							
- Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro							
c. Valores representativos de deuda							
d. Derivados.							
e. Otros activos financieros.							
C) PASIVO NO CORRIENTE							
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							
D) PASIVO CORRIENTE	146.635,83						
1. Deudas a corto plazo.	146.635,83						
a. Obligaciones y otros valores negociables.							
b. Deudas con entidades de crédito.							
c. Acreedores por arrendamiento financiero.							
d. Derivados.							
e. Otros pasivos financieros.	146.635,83						
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							



VIVA

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



Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2015	Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Negocios conjuntos en los que la empresa sea uno de los participes	Empresas asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa	Personas clave de la dirección de la empresa o de la entidad	Otras partes vinculadas
A) ACTIVO NO CORRIENTE	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) ACTIVO CORRIENTE	0,00					2.801,12	
1. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	0,00					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:							
Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo							
c. Deudores varios, de los cuales:							
Correcciones valorativas por otros deudores de dudoso cobro							
d. Personal						2.801,12	
e. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos							
2. Inversiones financieras a corto plazo							
a. Instrumentos de patrimonio.							
b. Créditos de los cuales:							
Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro							
c. Valores representativos de deuda							
d. Derivados.							
e. Otros activos financieros.							
C) PASIVO NO CORRIENTE	0,00						
1. Deudas a largo plazo.	0,00						
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 especiales a							
D) PASIVO CORRIENTE	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 ajustado a las tarifas aprobadas para este tipo de operaciones 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, compensando 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. En el ejercicio 2016 no se ha registrado ingreso por este concepto.
- No se han concedido anticipos ni créditos al personal de alta dirección de la Sociedad.
- No se han concedido anticipos ni créditos a los miembros del órgano de administración de la Sociedad.

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. 2016	Ejerc. 2015	Ejerc. 2016	Ejerc. 2015	Ejerc. 2016	Ejerc. 2015
Consejeros (1)	7	7	2	2	9	9
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	3	2	2	2	5	4
Empleados de tipo administrativo	1	1	5	6	6	7
Comerciales, vendedores y similares					0	0
Resto de personal cualificado					0	0
Trabajadores no cualificados					0	0
Total personal al término del ejercicio	11	11	10	10	21	21



32

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

	Total	
	Ejerc. 2016	Ejerc. 2015
Consejeros (1)	9	9
Altos directivos (no consejeros)		
Resto de personal de dirección de las empresas	1	1
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	5	4
Empleados de tipo administrativo		
Comerciales, vendedores y similares		
Resto de personal cualificado	6	7
Trabajadores no cualificados		
Total personal medio del ejercicio	21	21

- Incluidas en el cuadro anterior, el desglose de las personas empleadas en el curso del ejercicio con discapacidad mayor o igual del 33%, es el siguiente:

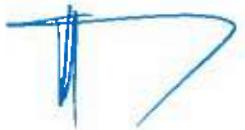
	Total	
	Ejerc. 2016	Ejerc. 2015
Total personal medio del ejercicio	0	0

- La Sociedad no ha emitido valores admitidos a cotización
- Los honorarios percibidos en el ejercicio 2016 por los auditores de cuentas ascendieron 6.850,00 euros, según el siguiente desglose:

Honorarios del auditor en el ejercicio	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
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		
Total	6.850,00	6.850,00

- 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 decisivo 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.

En Valladolid a 30 de marzo de 2017

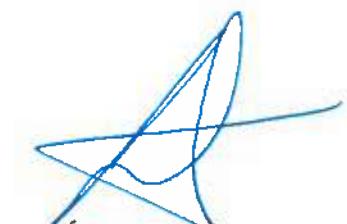


Presidente

D. Manuel Saravia Madrigal



D. Pedro Herrero García



D. Luis Ángel Vélez Santiago



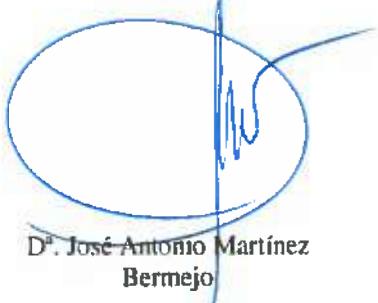
D. María Sánchez Esteban



D. Héctor Gallego Blanco



D. Francisco de Borja García Carvajal



D. José Antonio Martínez Bermejo



D. Jesús Enríquez Tauler



D. Pilar Vicente Tomás



Secretario

D. Eduardo Sanz Díaz

