Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

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

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

Formuladas el 22 de mayo de 2020

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

ÍNDICE

- Balance al 31 de diciembre de 2019
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Balance al 31 de diciembre de 2019
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2019	2018
ACTIVO NO CORRIENTE		**112.629.503**	**102.720.953**
Inmovilizado intangible	**5**	**526.514**	**366.142**
Patentes, licencias, marcas y similares		3.634	3.717
Derechos de traspaso		477.953	327.223
Aplicaciones informáticas		44.927	35.202
Inmovilizado material	**6**	**4.550.058**	**4.528.928**
Terrenos y construcciones		4.179.235	4.209.093
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		370.822	319.835
Inmovilizado en curso y anticipos		-	-
Inversiones inmobiliarias	**7**	**105.864.399**	**95.925.332**
Terrenos		30.716.708	30.635.697
Construcciones		75.147.691	65.289.635
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**8**	**-**	**42.548**
Instrumentos de patrimonio		-	42.548
Inversiones financieras a largo plazo	**9**	**1.679.348**	**1.850.432**
Créditos a terceros		1.363.704	1.547.700
Otros activos financieros		315.643	302.732
Activos por impuesto diferido	**16**	**9.184**	**7.571**
ACTIVO CORRIENTE		**181.239.887**	**198.223.681**
Existencias	**10**	**133.442.034**	**138.441.036**
Inmuebles adquiridos		27.576.217	17.946.354
Terrenos y solares sin transformar		44.490.686	45.882.248
Obras en curso		13.631.597	13.051.523
Edificios, polígonos y otros inmuebles transformados		47.722.337	61.531.373
Anticipos		21.197	29.538
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**10.962.739**	**27.862.638**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	8.136.069	24.084.349
Clientes, empresas del grupo y asociadas	9 y 18.1	-	714.185
Deudores varios	9	37.647	178.355
Personal	9	658	325
Activos por impuesto corriente	16	542.103	545.203
Otros créditos con las Administraciones Públicas	16	2.246.262	2.340.221
Inversiones financieras a corto plazo	**9**	**65.739**	**119.933**
Créditos a corto plazo		3.781	3.781
Otros activos financieros		61.958	116.152
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**11**	**36.769.375**	**31.800.074**
Tesorería		35.419.375	30.450.074
Otros activos líquidos equivalentes		1.350.000	1.350.000
TOTAL ACTIVO		**293.869.390**	**300.944.634**

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

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Balance al 31 de diciembre de 2019
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2019	2018
PATRIMONIO NETO		**237.083.853**	**224.048.298**
FONDOS PROPIOS		**205.771.228**	**195.696.703**
Capital	**12.1**	**45.140.000**	**45.140.000**
Capital escriturado		45.140.000	45.140.000
Reservas	**12.2**	**140.061.481**	**131.568.155**
Legal y estatutarias		8.567.796	7.718.464
Otras reservas		131.493.685	123.849.691
Otras aportaciones de socios	**12.3**	**18.995.222**	**10.495.222**
Resultado del ejercicio	**3**	**1.574.525**	**8.493.326**
SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	**13**	**31.312.625**	**28.351.595**
PASIVO NO CORRIENTE		**36.161.831**	**34.744.370**
Provisiones a largo plazo	**14**	**13.002.838**	**12.601.007**
Otras provisiones		13.002.838	12.601.007
Deudas a largo plazo	**15**	**12.934.136**	**16.464.493**
Deudas con entidades de crédito		5.670.985	7.365.540
Otros pasivos financieros		7.263.152	9.098.953
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**15 y 18.1**	**10.135.104**	**5.597.156**
Pasivos por impuesto diferido	**16**	**89.753**	**81.714**
PASIVO CORRIENTE		**20.623.706**	**42.151.966**
Provisiones a corto plazo	**14**	**3.319.083**	**15.785.718**
Otras provisiones		3.319.083	15.785.718
Deudas a corto plazo	**15**	**5.617.345**	**6.256.922**
Deuda con entidades de crédito		1.953.472	2.128.956
Otros pasivos financieros		3.663.873	4.127.966
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**15 y 18.1**	**2.113.547**	**2.122.215**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**8.295.559**	**15.863.621**
Proveedores	15	1.902.731	12.134.114
Acreedores varios	15	127.931	131.456
Personal	15	495	8.905
Otras deudas con las Administraciones Públicas	16	382.292	479.206
Anticipos de clientes	15	5.882.110	3.109.940
Periodificaciones a corto plazo	**10.2**	**1.278.172**	**2.123.490**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**293.869.390**	**300.944.634**

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

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019
(Expresada en euros)

	Notas	2019	2018
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**17.1**	**33.042.437**	**57.855.167**
Ventas		18.423.509	43.966.431
Ingresos por arrendamientos		10.239.864	9.412.522
Prestaciones de servicios		4.379.063	4.476.214
Variación de existencias de producto en curso y terminado		**(13.228.962)**	**(23.161.267)**
Trabajos efectuados por la empresa para su inmovilizado		**14.022.666**	**8.242.581**
Aprovisionamientos		**(18.759.623)**	**(22.854.177)**
Consumo de inmuebles adquiridos	17.2	(1.890.410)	(3.429.239)
Consumo de terrenos y solares sin transformar	17.2	(509.797)	(3.755.288)
Trabajos realizados por otras empresas		(22.935.754)	(16.833.405)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	10.5	6.576.339	1.163.755
Otros ingresos de explotación		**2.103.031**	**1.235.541**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		82.143	48.910
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		2.020.888	1.186.631
Gastos de personal	**17.3**	**(5.466.868)**	**(4.680.777)**
Sueldos, salarios y asimilados		(4.190.142)	(3.596.027)
Cargas sociales		(1.276.726)	(1.084.750)
Otros gastos de explotación		**(6.045.441)**	**(4.645.053)**
Servicios exteriores	17.4	(3.924.928)	(3.628.511)
Tributos		(130.746)	(125.900)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(1.975.098)	(734.200)
Otros gastos de gestión corriente		(14.670)	(156.442)
Amortización del inmovilizado	**5, 6 y 7**	**(4.246.812)**	**(4.252.303)**
Imputación de subvenciones de capital	**13**	**789.872**	**835.158**
Exceso de provisiones		**-**	**240.789**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		**23.530**	**(45.196)**
Deterioros y pérdidas	7	(5.073)	(78.478)
Resultados por enajenaciones y otras		28.603	33.282
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**2.233.829**	**8.770.463**
Ingresos financieros	**17.5**	**8.591**	**309.738**
De valores negociables y otros instrumentos financieros		-	-
De terceros		8.591	309.738
Gastos financieros	**17.6**	**(667.135)**	**(622.104)**
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	18.1	(230.484)	(252.436)
Por deudas con terceros		(436.651)	(369.668)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	**8**	**-**	**42.548**
Deterioros y pérdidas		-	42.548
RESULTADO FINANCIERO		**(658.544)**	**(269.818)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**1.575.285**	**8.500.645**
Impuesto sobre beneficios	**16**	**(761)**	**(7.319)**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**1.574.525**	**8.493.326**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**3**	**1.574.525**	**8.493.326**

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

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019
(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

	Notas	2019	2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	1.574.525	8.493.326
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	3.759.101	1.254.518
Efecto impositivo	13	(10.526)	(3.513)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		3.748.576	1.251.005
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	(789.872)	(835.158)
Efecto impositivo	13	2.326	2.365
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(787.546)	(832.793)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		4.535.555	8.911.538

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

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

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019
(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

	Capital escriturado (Nota 12.1)	Reserva legal (Nota 12.2)	Otras reservas (Nota 12.2)	Otras aportaciones de socios (Nota 12.3)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Subvenciones, donaciones y legados recibidos (Nota 13)	TOTAL
SALDO, FINAL DEL AÑO 2017	**45.140.000**	**7.634.790**	**123.096.621**	**5.995.222**	**836.744**	**27.933.383**	**210.636.760**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	8.493.326	418.212	8.911.538
Aportaciones socios (Nota 12.3)	-	-	-	4.500.000	-	-	4.500.000
Otras variaciones del patrimonio neto	-	83.674	753.070	-	(836.744)	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2018	**45.140.000**	**7.718.464**	**123.849.691**	**10.495.222**	**8.493.326**	**28.351.595**	**224.048.298**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	1.574.525	2.961.030	4.535.555
Aportaciones socios (Nota 12.3)	-	-	-	8.500.000	-	-	8.500.000
Otras variaciones del patrimonio neto	-	849.333	7.643.993	-	(8.493.326)	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2019	**45.140.000**	**8.567.797**	**131.493.685**	**18.995.222**	**1.574.525**	**31.312.625**	**237.083.853**

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019
(Expresado en euros)

	Notas	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**1.575.285**	**8.500.645**
Ajustes del resultado		**(8.730.612)**	**2.217.466**
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	4.246.812	4.252.303
Correcciones valorativas por deterioro		528.074	(975.570)
Variación de provisiones		(12.397.756)	243.196
Imputación de subvenciones	13	(789.872)	(835.158)
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		(28.603)	(33.283)
Ingresos financieros	17.5	(8.591)	(309.738)
Gastos financieros	17.6	667.135	622.104
Otros ingresos y gastos		(947.811)	(746.388)
Cambios en el capital corriente		**14.201.815**	**14.182.938**
Existencias		6.658.095	24.522.302
Deudores y otras cuentas a cobrar		15.204.572	2.045.714
Otros activos corrientes		8.341	15.412
Acreedores y otras cuentas a pagar		(7.669.194)	(12.400.490)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(679.482)**	**209.478**
Pagos de intereses		(688.639)	(650.180)
Cobros de intereses		8.591	309.738
Cobros (pagos) por Impuesto sobre beneficios		566	549.920
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**6.367.006**	**25.110.527**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		**(14.294.524)**	**(9.045.200)**
Empresas del grupo		-	-
Inmovilizado intangible		(23.093)	(29.375)
Inmovilizado material		(224.729)	(577.012)
Inversiones inmobiliarias		(14.046.703)	(8.397.909)
Otros activos financieros		-	(40.904)
Cobros por desinversiones		**518.014**	**1.866.685**
Empresas del grupo y asociadas		42.548	-
Inversiones inmobiliarias		250.189	1.846.801
Otros activos financieros		225.277	19.884
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**(13.776.510)**	**(7.178.515)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**11.959.585**	**5.754.518**
Emisión de instrumentos de patrimonio		8.500.000	4.500.000
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		3.459.585	1.254.518
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**419.220**	**(5.892.774)**
Emisión		**6.500.000**	**-**
Deudas con entidades de crédito		-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas		6.500.000	-
Otras deudas		-	-
Devolución y amortización de		**(6.080.780)**	**(5.892.774)**
Deudas con entidades de crédito		(1.870.039)	(1.860.734)
Deudas con empresas del grupo y asociadas		(1.962.052)	(1.962.052)
Otras deudas		(2.248.690)	(2.069.988)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**12.378.805**	**(138.256)**
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**4.969.301**	**17.793.756**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		**31.800.074**	**14.006.318**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		**36.769.375**	**31.800.074**

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

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La Sociedad se constituyó el día 26 de febrero de 1988 con el nombre de VIVIENDAS DE NAVARRA, S.A. (VINSA), por escritura pública otorgada ante el Notario de Pamplona D. Francisco Javier Octavio de Toledo Eugui, nº de protocolo 356, por un período de tiempo indefinido. Se inscribió en el Registro Mercantil de Pamplona el día 27 de abril de 1988 al Tomo 616 general, 372 de la Sección 3ª del Libro de Sociedades, Folio 161, Hoja nº 6.589.

Con fecha 1 de julio de 2011, se formalizó ante el notario de Pamplona D. Rafael Unceta Morales la fusión por absorción de las sociedades Viviendas de Navarra, S.A. (absorbente), Navarra de Suelo Residencial, S.A. (Nasursa) y Navarra de Suelo Industrial, S.A. (Nasuinsa) (absorbidas), pasando desde ese momento a denominarse la sociedad resultante NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U. (NASUVINSA). Con fecha 1 de julio de 2014, se formalizó ante el notario de Pamplona D. Rafael Unceta Morales la fusión por absorción por parte de NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U. (absorbente) de la sociedad Agencia Navarra del Transporte y la Logística, S.A.U. (ANL) (absorbida).

Su domicilio social está en Pamplona, Avenida San Jorge nº 8, bajo, y su objeto social es el siguiente:

- La rehabilitación y promoción de viviendas en todo el territorio de la Comunidad Foral de Navarra.
- La adquisición y urbanización del suelo así como su gestión urbanística y enajenación.
- La adquisición de viviendas y otros bienes para el desarrollo de la propia actividad.
- La tramitación y solicitud de la concesión de las ayudas destinadas a la promoción y adquisición de viviendas.
- La formalización de Convenios de Colaboración con entidades públicas para la promoción de viviendas. La participación en organismos relacionados con el sector.
- La realización de las encomiendas que desde el Gobierno de Navarra se le dicten, en materia de gestión patrimonial, asistencia técnica y jurídica y desarrollo de las actividades relacionadas con la normativa de vivienda y la elaboración de sus planes de desarrollo.
- La gestión y ejecución del planeamiento urbanístico para proporcionar y obtener suelo industrial y residencial, o de otros usos complementarios a éstos, comprendiendo la redacción de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, para su tramitación ante los Órganos correspondientes.
- La actuación urbanizadora y edificadora, así como la posible gestión y explotación de obras y servicios resultantes de dicha actuación.
- La prestación de asistencia técnica para la gestión y el desarrollo de actuaciones en materia de suelo industrial, residencial y otros usos complementarios.
- La adquisición y enajenación, por cualquier título, de fincas rústicas o urbanas.

- La colaboración y cooperación con las Administraciones Públicas y entidades privadas en materia de urbanismo, medio ambiente, vivienda y desarrollo territorial sostenible.

- El alquiler de toda clase de bienes inmuebles, cualesquiera que sea su uso, destino o naturaleza, ya se trate de terrenos, de edificaciones de todo tipo y aprovechamiento, naves, viviendas, oficinas, aparcamientos, tanto subterráneos como en superficie, etc. La captación, tratamiento, distribución y venta de aguas obtenidas mediante las concesiones administrativas oportunas; la producción, por distintos procedimientos, de energía eléctrica, autoconsumo, cesión o venta. El proyecto, ejecución, financiación y cesión a terceros, así como la explotación de los derechos derivados de las concesiones administrativas correspondientes, de todo tipo de infraestructuras públicas, en los casos en los que tengan relación y/o aplicación en actuaciones y proyectos de la Sociedad, tales como: viales, carreteras, líneas de transporte de energía eléctrica, canales de distribución de gas, agua, redes de saneamiento, etc. que, por ser de interés general y por razones de eficiencia económica pueden y deben ser ejecutados en una dimensión y/o ámbito que supere claramente la exigida por la actuación urbanizadora concreta.

- La adquisición de suelo o aprovechamientos urbanísticos, de carácter público o privado, por cualquiera de los procedimientos legalmente establecidos, a fin de constituir reservas, urbanizar y edificar, o incorporarlo al tráfico jurídico inmobiliario mediante compraventa, permuta o cualquiera otra figura jurídica prevista en el ordenamiento vigente.

- La redacción de instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico, general y de desarrollo, en toda clase, categoría y subcategoría de suelos, por iniciativa de la propia Sociedad o encomendado por otras entidades o Administraciones Públicas.

- La actividad urbanizadora, tanto para promoción de suelo y renovación o remodelación urbana, dotación de servicios o ejecución de los planes de ordenación.

- La promoción de todo tipo de edificación en los ámbitos contemplados en los puntos anteriores, así como la posible gestión y explotación de obras y servicios resultantes de dicha actuación.

- La formalización de convenios urbanísticos con las Administraciones Públicas o sus entes vinculados o dependientes, o entidades privadas representativas de intereses sociales o económicos relacionadas con la promoción de suelo, para la elaboración, ejecución y administración de programas de promoción de suelos, principalmente residencial, y vivienda, principalmente protegida.

- La cooperación y prestación de asistencia técnica, jurídica, económica y administrativa a las Administraciones Públicas y sus entes, en materia de urbanismo, medio ambiente, vivienda y desarrollo territorial sostenible, y en particular la redacción de instrumentos urbanísticos de planeamiento y gestión, su ejecución, intervención en la edificación y usos del suelo, inspección y disciplina urbanística.

- La gestión del Observatorio Territorial de Navarra y la elaboración de cuantos informes, investigaciones, estudios, programas y proyectos sean encomendados por el Consejo Social de Política Territorial o cualquier otro órgano de deliberación, participación o consulta en materia vinculada con el objeto social de esta empresa.

- La participación y colaboración con los organismos, sociedades, asociaciones y redes locales, regionales, nacionales e internacionales que tengan por objeto materias relacionadas con la naturaleza y actividad de la Sociedad.

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

- La elaboración de toda clase de estudios y la realización de actividades de información, difusión y formación vinculadas con su objeto social:

  i) Siempre que esté dentro del marco del interés público, la prestación de asistencia técnica y la realización de servicios técnicos, económicos, industriales, comerciales o de comisión, relacionados con la actividad social a terceros que lo soliciten.

  ii) Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas, total o parcialmente mediante la titularidad de acciones y participaciones en Sociedades, entidades, organismos o asociaciones, públicos o privados con objeto idéntico o análogo.

NASUVINSA forma parte del grupo de sociedades públicas de Navarra cuya sociedad dominante es "Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U." (CPEN). El 100% del capital de CPEN pertenece a la Administración de la Comunidad Foral de Navarra. La sociedad dominante tiene el domicilio social en Paseo Sarasate 38 (Navarra), siendo esta la que formula cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo CPEN fueron aprobadas por decisión del Socio Único de CPEN, tomada el 2 de mayo de 2019 y depositadas en el Registro Mercantil de Navarra.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. El estado de flujos de efectivo se ha preparado con el fin de informar verazmente sobre el origen y utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad.

Estas cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación del Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

En virtud de la Disposición Transitoria quinta del Real Decreto 1514/2007, la Sociedad sigue aplicando, en lo que no se opone a la legislación mercantil actual, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad al sector de las Empresas Inmobiliarias que se aprobó por Orden Ministerial del 28 de diciembre de 1994 y que fue modificado en mayo de 2001.

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

2.2 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, la Sociedad presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2018, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua.

Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

Provisiones por terminación de actuaciones

Tal y como se explica en la Nota 14, el coste de las actuaciones que realiza la Sociedad está vinculado a las estimaciones realizadas para cubrir costes y gastos pendientes de incurrir en la finalización de éstas. Dichas provisiones están recogidas en los epígrafes de "Provisiones a corto o largo plazo", en función de si su cancelación se prevé en el corto o largo plazo, respectivamente.

Pasivos contingentes

En la Nota 14 se detallan los litigios abiertos que, por varios motivos, mantiene la Sociedad al 31 de diciembre de 2019. La resolución de estos litigios está pendiente, por lo que la Sociedad registra las provisiones correspondientes para aquellos riesgos que estima como probables.

Existencias inmobiliarias - Correcciones valorativas por deterioro

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

En este sentido, como se indica en las Notas 7 y 10, la Sociedad tiene registradas, a 31 de diciembre de 2019, correcciones valorativas por deterioro de los activos inmobiliarios que figuran en los epígrafes de inversiones inmobiliarias y existencias por importes de 3.179 y 45.894 miles de euros, respectivamente (3.174 y 47.961 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2018).

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

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2019, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por el Accionista Único, es la siguiente:

(Euros)	2019
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (beneficio)	1.574.525
	1.574.525
Reparto	
Reserva legal	157.453
Reservas voluntarias	1.417.072
	1.574.525

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas (Nota 12.2).

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la reserva no se encuentra completamente constituida.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de dichas pérdidas.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales son los siguientes:

4.1 Inmovilizado intangible

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

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

Los activos intangibles se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los bienes y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos

al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

Derechos de traspaso

En este epígrafe se registra, por un lado, el derecho de uso de una plaza de garaje valorada a precio de adquisición, cuya amortización se realiza de forma lineal en un plazo de 50 años, periodo de vigencia de la concesión.

Adicionalmente, se recogen los derechos de superficie sobre parcelas. La valoración inicial de estas cesiones se realiza al valor razonable del bien entregado, amortizándose a lo largo del período de cesión. Dichas parcelas están destinadas a la construcción de vivienda de alquiler. La edificación se amortiza al menor entre el período concesional o la vida útil de la construcción. Pasado este periodo, las edificaciones revertirán al cedente.

Aplicaciones informáticas

La partida de aplicaciones informáticas incluye los importes satisfechos por el acceso a la propiedad o por el derecho de uso de programas informáticos. Su amortización se realiza de forma lineal a largo de su vida útil estimada de 4 años.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen.

4.2 Inmovilizado material

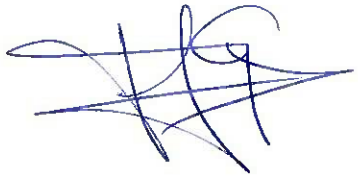
El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

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

En el coste de aquellos activos adquiridos o producidos, que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Asimismo, forma parte del valor del inmovilizado material como un componente del mismo, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.



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

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.

Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

	Años de vida útil
Construcciones	25
Equipos de oficina	6,66
Mobiliario	6,66
Equipos para procesos de información	4
Elementos de transporte	5 – 6,66

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

4.3 Inversiones inmobiliarias

Dentro de este epígrafe se recogen:

- Las parcelas, construcciones e instalaciones que se encuentran arrendadas a terceros, así como aquéllas para las que la Sociedad gestiona y explota directamente como servicios resultado de su actuación.

- Los edificios destinados a alquiler, para los que se ha separado del valor de la construcción, el costo de los solares y se ha incorporado el IVA soportado en la construcción al ser actividad exenta del IVA el alquiler de viviendas.

Las inversiones inmobiliarias se valoran con los mismos criterios indicados para el inmovilizado material.

La amortización de estas inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal, en función de la vida útil estimada de 25 años para las construcciones y 6,66 años para las instalaciones.

Dentro de este epígrafe, se encuentran registradas cesiones gratuitas de terrenos por parte de administraciones públicas sin horizonte temporal. Cesiones sujetas a la construcción por parte de la Sociedad, para su posterior arrendamiento bajo régimen de protección. Para la valoración inicial de los terrenos, se siguen los criterios anteriormente mencionados en el epígrafe de derechos de traspaso del inmovilizado intangible. Con posterioridad, los terrenos no se amortizan. Las construcciones edificadas sobre el terreno se amortizan en función de su vida útil.

4.4 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios se estiman sus importes recuperables.

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

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

4.5 Arrendamientos

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

Sociedad como arrendatario

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

Sociedad como arrendador

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

4.6 Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cancelación

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

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

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

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

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente hasta el momento de la adquisición. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Asimismo, cuando los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

4.7 Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

Instrumentos de deuda

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.

La Sociedad considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagados, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo

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

de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las cuentas anuales. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado concurso de acreedores.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

Instrumentos de patrimonio

Existe una evidencia objetiva de que los instrumentos de patrimonio se han deteriorado cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento o una combinación de ellos que suponga que no se va a poder recuperar su valor en libros debido a un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

En el caso de instrumentos de patrimonio valorados al coste, incluidos en la categoría de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, que es el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia, en la estimación del deterioro se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

La reversión de las correcciones valorativas por deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias, con el límite del valor en libros que tendría la inversión en la fecha de reversión si no se hubiera registrado el deterioro de valor, para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas; mientras que para los activos financieros disponibles para la venta que se valoran al coste no es posible la reversión de las correcciones valorativas registradas en ejercicios anteriores.

4.8 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

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

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Cancelación

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

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

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

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

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

4.9 Existencias

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

El coste se determina en base a los siguientes criterios:

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

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

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

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

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.

4.10 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

4.11 Subvenciones

Las subvenciones se califican como no reintegrables cuando se han cumplido las condiciones establecidas para su concesión, registrándose en ese momento directamente en el patrimonio neto, una vez deducido el efecto impositivo correspondiente.

Las subvenciones reintegrables se registran como pasivos de la Sociedad hasta que adquieren la condición de no reintegrables, no registrándose ningún ingreso hasta dicho momento.

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

Las subvenciones recibidas para adquirir activos materiales se imputan como ingresos del ejercicio en proporción a su amortización.

4.12 Provisiones y contingencias

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el balance como provisiones, cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

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

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones, se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria, excepto cuando la salida de recursos sea remota.

4.13 Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto, y en la contabilización inicial de las combinaciones de negocios en las que se registra como los demás elementos patrimoniales del negocio adquirido.

Los impuestos diferidos se registran para las diferencias temporarias existentes en la fecha del balance entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales.

El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes de "Activos por impuesto diferido" y "Pasivos por impuesto diferido" del balance.

La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

En el caso de las combinaciones de negocios en los que no se hubieran reconocido separadamente activos por impuesto diferido en la contabilización inicial por no cumplir los criterios para su reconocimiento, los activos por impuesto diferido que se reconozcan dentro del periodo de valoración y que procedan de nueva información sobre hechos y circunstancias que existían a la fecha de adquisición, supondrán un ajuste al importe del fondo de comercio relacionado. Tras el citado periodo de valoración, o por tener origen en hechos y circunstancias que no existían a la fecha de adquisición, se registrarán contra resultados o, si la norma lo requiere, directamente en patrimonio neto.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

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

En la fecha de cierre de cada ejercicio, la Sociedad evalúa los activos por impuesto diferido reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

La Sociedad disfruta de una bonificación del 99% en la cuota del impuesto sobre sociedades, tal y como establece el artículo 58 de la Ley Foral 24/1996 de 30 de diciembre, del Impuesto de Sociedades. Asimismo, se ha acogido a la Ley Foral 20/2011, de 28 de diciembre, de modificación de diversos impuestos y otras medidas tributarias que le otorga una bonificación del 99 por 100 de la parte de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de la enajenación y el arrendamiento de bienes inmuebles e instalaciones en los polígonos industriales y áreas residenciales y de otros usos, incluyendo el dotacional y comercial, por ella promovidos, siempre que el importe obtenido se reinvierta en la promoción de suelo industrial o residencial de promoción pública en el plazo de cinco años a contar desde la fecha de la enajenación o desde la fecha de obtención de las rentas por el arrendamiento, según corresponda.

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

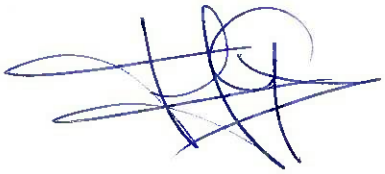
Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

4.15 Ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago. En lo referente a gastos e ingresos por promociones, la imputación se realiza siguiendo el plan adaptado a empresas inmobiliarias según Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994 cuyas peculiaridades más importantes son:

Para promociones con destino alquiler

Todas las imputaciones se llevan en el transcurso del ejercicio a cuentas de gastos. Al cierre del mismo, se traspasan al grupo 2, Inmovilizado, con abono al grupo 7 de ingresos, en la cuenta de "Trabajos efectuados por la empresa para su inmovilizado".



Para promociones con destino a venta

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

Reconocimiento de las ventas

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

Reconocimiento de las prestaciones de servicios

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

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

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

4.16 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

El resto de los gastos relacionados con el medio ambiente, distintos de los realizados para la adquisición de elementos de inmovilizado, se consideran gastos del ejercicio.

Por lo que respecta a las posibles contingencias que en materia medioambiental pudieran producirse, los Administradores consideran que éstas se encuentran suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro que tienen suscritas.

4.17 Operaciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

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

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado intangible son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2019				
Coste				
Propiedad industrial	4.161	-	-	4.161
Derechos de traspaso	500.338	165.794	-	666.132
Aplicaciones informáticas	467.937	23.0893	(35.072)	455.958
	972.436	188.887	(35.072)	1.126.251
Amortización acumulada				
Propiedad industrial	(444)	(83)	-	(527)
Derechos de traspaso	(173.115)	(15.064)	-	(188.179)
Aplicaciones informáticas	(432.735)	(13.369)	35.072	(411.031)
	(606.294)	(28.515)	35.072	(599.737)
Valor neto contable	**366.142**			**526.514**
Ejercicio 2018				
Coste				
Propiedad industrial	4.161	-	-	4.161
Derechos de traspaso	500.338	-	-	500.338
Aplicaciones informáticas	438.562	29.375	-	467.937
	943.061	29.375	-	972.436
Amortización acumulada				
Propiedad industrial	(361)	(83)	-	(444)
Derechos de traspaso	(158.051)	(15.064)	-	(173.115)
Aplicaciones informáticas	(420.269)	(12.466)	-	(432.735)
	(578.681)	(27.613)	-	(606.294)
Valor neto contable	**364.380**			**366.142**

Las altas más significativas registradas en el ejercicio 2019 se corresponden a la cesión gratuita por un período de 75 años de una parcela municipal para la construcción de vivienda en alquiler en régimen de protección oficial.

El importe de los elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2019 asciende a 390.556 euros (414.407 euros, a 31 de diciembre de 2018).

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

(Euros)	2019	2018
Derechos de traspaso		
Coste	666.132	500.338
Amortización acumulada	(188.179)	(173.439)
	477.953	**326.899**

6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2019					
Coste					
Terrenos y construcciones	5.516.810	110.266	-	-	5.627.077
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	1.862.033	114.463	(144.737)	-	1.831.761
Inmovilizado en curso y anticipos	-				
	7.378.843	224.729	(144.737)	-	7.458.838
Amortización acumulada					
Terrenos y construcciones	(1.300.340)	(140.124)	-	-	(1.440.465)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(1.542.198)	(63.475)	144.737	-	(1.460.939)
	(2.842.538)	(203.599)	144.737	-	(2.901.404)
Correcciones valorativas por deterioro					
Construcciones	(7.377)	-	-	-	(7.377)
	(7.377)	-	-	-	(7.377)
Valor neto contable	**4.528.928**				**4.550.058**
Ejercicio 2018					
Coste					
Terrenos y construcciones	5.548.888	342.252	-	(374.330)	5.516.810
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	1.627.273	234.760	-	-	1.862.033
Inmovilizado en curso y anticipos	3.708.433	-	-	(3.708.433)	-
	10.884.594	577.012	-	(4.082.763)	7.378.843
Amortización acumulada					
Terrenos y construcciones	(1.454.749)	(129.856)	-	284.265	(1.300.340)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(1.486.809)	(55.389)	-	-	(1.542.198)
	(2.941.558)	(185.245)	-	284.265	(2.842.538)
Correcciones valorativas por deterioro					
Construcciones	(7.377)	-	-	-	(7.377)
	(7.377)	-	-	-	(7.377)
Valor neto contable	**7.935.659**				**4.528.928**

6.1 Descripción de los principales movimientos

Durante el ejercicio 2019 el movimiento más significativo ha sido la reforma de la oficina de San Jorge propiedad de la Sociedad. Las bajas se corresponden con elementos que se encontraban totalmente amortizados.

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

6.2 Arrendamientos operativos

La Sociedad, en condición de arrendataria no ha tenido, durante el ejercicio, contratos de arrendamiento. En el ejercicio 2018, la Sociedad incurrió en gastos de arrendamiento por alguna de sus oficinas por un importe de 9 miles de euros.

Los pagos futuros mínimos de los contratos de arrendamiento no cancelables a 31 de diciembre, suponiendo que los contratos se han renovado automáticamente por el mismo periodo, son los siguientes:

(Miles de euros)	2019	2018
Hasta un año	-	9
	-	9

6.3 Otra información

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el importe de los elementos de inmovilizado material totalmente amortizados es el siguiente:

(Miles de euros)	2019	2018
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado	1.325	1.426
	1.242	**1.426**

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

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existían compromisos firmes de compra de inmovilizado material.

El importe de las inmovilizaciones materiales no afectas directamente a la explotación asciende a 28 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 (32 miles de euros en 2018) y se corresponden con terrenos y construcciones.

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2019					
Coste					
Terrenos	30.635.697	133.722	(55.747)	3.038	30.716.710
Construcciones	120.435.533	14.043.664	(242.408)	-	134.236.789
	151.071.230	14.177.386	(298.155)	3.038	164.953.499
Amortización acumulada					
Construcciones	(51.971.652)	(4.014.698)	76.570	-	(55.909.780)
	(51.971.652)	(4.014.698)	76.570	-	(55.909.780)
Correcciones valorativas por deterioro					
Construcciones	(3.174.246)	(203.834)	198.760	-	(3.179.320)
	(3.174.246)	(203.834)	198.760	-	(3.179.320)
Valor neto contable	**95.925.332**				**105.864.399**
Ejercicio 2018					
Coste					
Terrenos	32.293.887	31.066	(1.730.656)	41.400	30.635.697
Construcciones	108.513.335	8.366.843	(486.008)	4.041.363	120.435.533
	140.807.222	8.397.909	(2.216.664)	4.082.763	151.071.230
Amortización acumulada					
Construcciones	(47.723.398)	(4.039.445)	75.456	(284.265)	(51.971.652)
	(47.723.398)	(4.039.445)	75.456	(284.265)	(51.971.652)
Correcciones valorativas por deterioro					
Construcciones	(3.423.457)	(81.090)	330.301	-	(3.174.246)
	(3.423.457)	(81.090)	330.301	-	(3.174.246)
Valor neto contable	**89.660.367**				**95.925.332**

7.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas más significativas registradas en el ejercicio 2019 se corresponden con las obras llevadas a cabo en Entremultivas 42, Ardoi 34, y con las obras llevadas a cabo en el aparcamiento en el polígono de Landaben.

Asimismo, la Sociedad ha registrado altas por importe de 133.722 euros correspondientes a la cesión de uso gratuita de dos terrenos por parte de ambos municipios para la construcción de vivienda en alquiler en régimen de protección oficial.

Las bajas se corresponden a la venta de tres viviendas, las cuáles han supuesto un beneficio de 28.603 euros, que se encuentran reconocidos en el epígrafe *"Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado - resultados por enajenaciones y otras"* de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las altas más significativas registradas en el ejercicio 2018 se corresponden con las obras llevadas a cabo en el edificio que la Sociedad tiene alquilado a la sociedad del grupo, Trabajos Catastrales, S.A.,

un aparcamiento en el polígono de Landaben y en Entremutilvas 42. Por otra parte, y tal y como se describe en la Nota 6, durante el ejercicio 2018 se ha traspasado del inmovilizado material en curso a inversiones inmobiliarias un importe significativo correspondiente a las obras realizadas sobre construcciones cuyo destino es el alquiler.

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

El importe de los elementos de inversiones inmobiliarias totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2019 asciende a 11.639.679 euros (9.619.146 euros, a 31 de diciembre de 2018).

7.2 Arrendamientos operativos

Un parte relevante de las inversiones inmobiliarias se encuentran arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los contratos de arrendamiento tienen una duración de entre 8 y 15 años para las naves de los polígonos y 5 años, renovables año por año y visados por el Departamento de Vivienda, para el alquiler de vivienda protegida.

Información como arrendatario

La Sociedad tiene arrendados, como arrendatario, viviendas que a su vez subarrienda a terceros y oficinas en régimen de arrendamiento operativo. El gasto del ejercicio 2019 por dichos arrendamientos ascendió a 3.897 miles de euros (3.340 miles de euros en 2018) (Nota 17.1).

No se considera que haya pagos mínimos futuros por arrendamientos operativos no cancelables, porque están asociados a los subarriendos a terceros, y estos pueden cancelar los contratos con un plazo de preaviso no superior a tres meses.

Información como arrendador

La Sociedad tiene arrendados a terceros, como arrendador, inversiones inmobiliarias. El ingreso por dichos arrendamientos ha ascendido a 9.100 miles de euros en el ejercicio 2019 (9.413 miles de euros en 2018). Este importe incluye los ingresos por subarriendos incluidos en el apartado anterior.

Los cobros mínimos futuros por arrendamientos operativos, excluyendo los asociados con el arrendamiento de viviendas de protección oficial a terceros en la medida en que los arrendatarios terceros pueden cancelar los contratos con un plazo de preaviso no superior a tres meses, son los siguientes:

(Euros)	2019	2018
Hasta un año	1.833.610	2.467.130
Entre uno y cinco años	4.710.726	8.255.152
Más de cinco años	1.927.927	6.512.837
	8.472.263	**17.235.119**

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

7.3 Otra información

Existen elementos de inversiones inmobiliarias afectos a garantías con un valor neto contable a 31 de diciembre de 2019 de 32.548 miles de euros (21.575 miles de euros en 2018). El detalle es el siguiente:

(Euros)	Solares	Edificios	Amortización Acumulada	Valor Neto Contable
Ejercicio 2019				
San Jorge 42	495.535	2.072.826	(1.658.261)	910.100
Azucarera 22	213.325	978.532	(782.826)	409.032
Berriozar 46 E	473.792	2.493.639	(1.895.165)	1.072.265
Berriozar 46 C	473.792	2.760.086	(1.950.461)	1.283.417
San Jorge 40	447.654	2.982.702	(1.938.756)	1.491.600
Rochapea 20 (2)	195.322	1.552.185	(915.789)	831.718
Rochapea 25	214.679	1.562.924	(875.237)	902.365
Buztintxuri 24	231.584	1.909.936	(1.069.564)	1.071.956
Sarriguren 18	362.996	1.684.138	(931.890)	1.115.244
Sarriguren 12	202.786	1.060.343	(576.119)	687.009
Mendillorri 80	1.025.217	7.469.457	(3.884.118)	4.610.557
Amigos del País 32	288.782	2.750.702	(1.320.337)	1.719.147
Sarriguren 51	1.059.515	5.093.459	(2.235.616)	3.917.359
Ripagaina 44	1.016.012	-	-	1.016.012
Ripagaina 47	1.016.012	-	-	1.016.012
Ripagaina 62	1.551.172	-	-	1.551.172
Ripagaina 96	2.295.176	-	-	2.295.176
Entremultivas 42	1.038.217	-	-	1.038.217
Entremultivas 39	917.171	-	-	917.171
Ardoi 34	1.070.050	-	-	1.070.050
Sarriguren 103	1.813.285	-	-	1.813.285
Sarriguren 78	1.809.327	-	-	1.809.327
	18.211.398	**34.370.930**	**(20.034.140)**	**32.548.188**
Ejercicio 2018				
San Jorge 42	495.535	2.072.826	(1.575.348)	993.013
Azucarera 22	213.325	978.532	(743.684)	448.173
Berriozar 46 E	473.792	2.493.639	(1.795.421)	1.172.010
Berriozar 46 C	473.792	2.760.086	(1.840.058)	1.393.820
San Jorge 40	447.654	2.982.702	(1.819.448)	1.610.908
Rochapea 20 (2)	195.322	1.552.185	(853.702)	893.805
Rochapea 25	214.679	1.562.924	(812.721)	964.882
Buztintxuri 24	231.584	1.909.936	(993.167)	1.148.353
Sarriguren 18	362.996	1.684.138	(864.524)	1.182.610
Sarriguren 12	202.786	1.060.343	(533.706)	729.423
Mendillorri 80	1.025.217	7.469.457	(3.585.339)	4.909.335
Amigos del País 32	288.782	2.750.702	(1.210.308)	1.829.176
Sarriguren 51	1.059.515	5.093.459	(1.853.467)	4.299.507
	5.684.979	**34.370.929**	**(18.480.893)**	**21.575.015**

El importe pendiente de imputar a resultados de las subvenciones recibidas relacionadas con inversiones inmobiliarias asciende a 29.780 miles de euros a cierre del ejercicio 2019 (25.612 miles de euros en 2018).

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

(Miles de euros)	2019	2018
Promoción viviendas Rochapea 15	1.168	1.311
Promoción viviendas Rochapea 55	4.056	4.295
Aparcamiento A-O	398	432
Pista de pruebas A-O	1.102	1.189
	6.724	**7.227**

8. INVERSIONES EN EL PATRIMONIO DE EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen este epígrafe son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas	(Deterioros)/ Reversión	Saldo final
Ejercicio 2019				
Instrumentos de patrimonio	42.548	-	(42.548)	-
	42.548		**(42.548)**	**-**
Ejercicio 2018				
Instrumentos de patrimonio	-	-	42.548	42.548
	-	**-**	**42.548**	**42.548**

8.1 Descripción de las inversiones

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

Dicha sociedad tenía como objeto social la promoción, construcción y rehabilitación inmobiliarias con criterios de eficiencia energética y la comercialización de energía y de toda clase de materiales, productos o equipos para la construcción y, de manera especial, para su aplicación a la arquitectura sostenible, ecológica o bioclimática mediante el empleo de fuentes de energías renovables.

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

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

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

9. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros, excepto las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo que se detallan en la Nota 8, a 31 de diciembre es la siguiente:

	Créditos, derivados y otros	
(Euros)	2019	2018
Activos financieros a largo plazo		
Préstamos y partidas a cobrar	1.679.348	1.850.432
	1.679.348	1.850.432
Activos financieros a corto plazo		
Préstamos y partidas a cobrar	8.240.113	25.097.147
	8.240.113	25.097.147
	9.919.460	**26.947.579**

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

	Créditos, derivados y otros	
(Euros)	2019	2018
Activos financieros no corrientes		
Inversiones financieras a largo plazo		
Créditos a terceros	1.363.704	1.547.700
Otros activos financieros	315.643	302.732
	1.679.348	1.850.432
Activos financieros corrientes		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8.174.374	24.977.214
Inversiones financieras a corto plazo	65.739	119.933
	8.240.113	25.097.147
	9.919.460	**26.947.579**

9.1 Activos financieros no corrientes

Créditos a terceros

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 en este epígrafe se encuentran registradas las cuentas a cobrar a largo plazo a determinados clientes a los que se les ha vendido parcelas o construcciones con pago aplazado.

Otros activos financieros

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

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

9.2 Activos financieros corrientes

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

(Euros)	2019	2018
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8.136.069	24.084.349
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 18.1)	-	714.185
Deudores varios	37.647	178.355
Personal	658	325
	8.174.374	**24.977.214**

El saldo de la partida "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro. Los movimientos habidos en dichas correcciones han sido los siguientes:

(Euros)	2019	2018
Saldo inicial	2.559.638	2.129.291
Dotaciones netas	1.180.670	430.347
Saldo final	**3.740.308**	**2.559.638**

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha registrado pérdidas por créditos comerciales incobrables por 115.157 euros (139.016 euros en el ejercicio 2018), que se encuentran recogidas en la partida "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Inversiones financieras a corto plazo

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, dentro de este epígrafe se encuentran registradas las fianzas constituidas a corto plazo.

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

10. EXISTENCIAS

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

(Euros)	2019	2018
Viviendas usadas	9.008.610	10.307.836
Correcciones valorativas	(2.953.298)	(4.127.098)
Parcelas readquiridas de polígonos	20.132.303	17.680.528
Correcciones valorativas	(1.017.777)	(8.318.600)
Locales comerciales y edificios	3.233.209	3.224.117
Correcciones valorativas	(826.829)	(820.429)
Total edificios adquiridos	**27.576.217**	**17.946.354**
Terrenos y solares sin transformar	72.481.248	71.980.926
Correcciones valorativas	(27.990.561)	(26.098.678)
Total terrenos y solares	**44.490.686**	**45.882.248**
Gastos de anteproyectos	654.478	654.082
Obras en curso de vivienda protegida	5.784.401	4.035.992
Obras en curso de polígonos	14.275.678	13.874.105
Correcciones valorativas polígonos	(8.041.786)	(6.177.715)
Obras en curso solares	1.445.410	1.151.643
Correcciones valorativas solares	(486.584)	(486.584)
Obras en curso	**13.631.597**	**13.051.523**
Promociones viviendas terminadas	10.850.667	11.905.655
Correcciones valorativas	(932.370)	(826.826)
Polígonos terminados	40.744.382	40.781.571
Correcciones valorativas	(3.202.837)	(662.598)
Solares transformados terminados	705.324	10.776.400
Correcciones valorativas	(442.829)	(442.829)
Total productos terminados	**47.722.337**	**61.531.373**
Anticipos a proveedores	**21.197**	**29.538**
	133.442.034	**138.441.036**

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

10.1 Edificios adquiridos

Viviendas usadas:

Se corresponde con las viviendas usadas adquiridas por la Sociedad.

El deterioro registrado en las viviendas usadas, a 31 de diciembre de 2019, asciende a 2.953 miles de euros (4.127 miles de euros en 2018).

Parcelas de polígonos readquiridas:

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

(Euros)	2019	2018
Parcelas polígono Aoiz	1.148.452	1.148.452
Parcela polígono Alsasua	141.915	141.915
Parcelas polígono Cordovilla-Garitón (antigua Superser)	8.387.200	7.650.691
Parcelas polígono Sangüesa	1.018.825	1.014.354
Parcela polígono de la ampliación de la Ciudad del Transporte	1.483.377	1.483.377
Parcela Lekaroz	187.483	257.278
Parcela Inasa- Irurzun	7.765.051	5.984.461
	20.132.303	**17.680.528**

En el ejercicio 2019, la Sociedad no ha vendido ni comprado ninguna parcela. El incremento se corresponde a la activación de gastos, siendo la más significativa la de la parcela de Irurzun (Inasa), al igual que en el ejercicio 2018, con un valor total de 1.780 miles de euros.

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

Con el fin de ajustar el valor de las parcelas al valor de mercado, el deterioro registrado a 31 de diciembre de 2019 asciende a 1.018 miles de euros (8.319 miles de euros en 2018). Durante 2019 la Sociedad ha procedido a revertir íntegramente el deterioro dotado en el ejercicio 2017, de las parcelas del polígono de Cordovilla-Garitón, asociadas a las antiguas instalaciones de Superser, por un importe total de 7.343 miles de euros, debido al vencimiento del acuerdo de venta a un tercero en base al cual el importe previsto de la venta no cubría el valor de las existencias, una vez descontados todos los gastos y actuaciones que la Sociedad tendría que llevar a cabo para que la transacción se materialice.

De este modo, la Sociedad puede disponer libremente de esta parcela, habiendo recibido ofertas para su enajenación a un importe superior a su valor neto contable a 31 de diciembre de 2019.

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

Locales comerciales y edificios:

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

(Euros)	2019	2018
Local C/Valle Aranguren	141.958	141.408
Local Avda. San Jorge	1.144.831	1.142.959
Local C/Virgen del Perdón	63.411	62.569
Local C/García el Restaurador	249.414	249.415
Palacio Mendillorri	419.981	417.843
Edificio C/Compañía	342.293	342.293
Vivienda Plaza de los Tilos	288.866	288.886
Local Avda. Villava	582.435	578.744
	3.233.209	**3.224.117**

Con el fin de ajustar el valor de los locales comerciales y los edificios adquiridos al valor de mercado, el deterioro registrado a 31 de diciembre de 2019 asciende a 826 miles de euros (820 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

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

10.2 Terrenos y solares

El detalle de los terrenos y solares es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
TAFALLA PARC B2 UAO-5	72.454	71.819
TAFALLA PARC 85 POL 27 UC-71	83.831	82.774
HORNO DEL COSCOLIN	535.162	534.536
NOAIN VARIOS	442.040	440.807
CORELLA VARIOS	889.207	889.207
BADOSTAIN	189.408	189.200
CHAPINERIAS	75.563	75.180
HUERTO DEL REY	202.277	201.903
SAN ANTON, 16	51.006	49.779
LA VIDA, 1	82.123	81.533
SARRIGUREN PARCELA CS1	24.680	24.680
RIPAGAINA PARCELA BF1 BF2	89.295	89.295
ARROSADIA LEZKAIRU A13 B	3.835.184	3.835.184
ARDOI PARCELAS I6, I10, J7	5.843	5.843
ENTREMULTIVAS PARC 6 Y 27	-	3.038
TAFALLA AR 2	3.006.699	3.005.152
TAFALLA UB 17 C1	448.082	448.082
TAFALLA UB 17 I1 (54,3011%)	380.109	380.109
ESTELLA PARCELA 3.2 (ahora 15 viviendas (1/3))	1.395.672	1.392.744
AZUCARERA 68 (AHORA PARTE (1/3) PARA TUDELA 24 ALQ)	696.533	692.240
ENTREMUTILVAS P8	1.554.033	1.554.033
ENTREMUTILVAS PARCELA P.18	328.056	327.205
ENTREMUTILVAS 24,52% PARCELA P.31	560	430.121
LEZKAIRU 66,64% PARCELA L.45-7	493.479	493.016
LEZKAIRU 36,63% PARCELA L.46-6	1.466.782	1.463.925
LEZKAIRU 56,57% PARCELA L.10-4	191.889	191.452
PSIS CORDOVILLA AR1 51,0767% PARCELA P31.2	120.883	120.782
PSIS CORDOVILLA AR1 17,5163% PARCELA PT7	62.684	62.684
URB. UE-1 AOIZ PARCELA P.1	16.921	16.921
URB. UE-1 AOIZ 82,70% PARCELA P.8	18.092	16.921
URB. UE-1 AOIZ 82,70% PARCELA P.9	38.585	38.500
URB. OLLOKI-VALLE ESTERIBAR 22,6876% PARCELA 1/377	656.082	656.082
URB. ARETA 2 PARCELA P.5	342.579	342.266
URB. CHANTREA SUR ARS-1 39,26% PARCELA 1-B	6.378	6.367
URB. CHANTREA SUR ARS-1 19,26% PARCELA 1-F	191.272	190.437
MILAGRO-6 (SR-5 P-10)	350.490	348.991
MILAGRO-12 (SR-5 P-11)	350.490	348.991
MILAGRO-12 (SR-5 P-12)	350.490	348.991
MILAGRO-12 (SR-5 P-13)	286.619	285.425
MILAGRO-10 (SR-5 P-14)	475.894	474.219
MILAGRO-15 (SR-5 P-15)	443.639	442.185
MILAGRO-15 (SR-5 P-16)	129.397	128.494
MILAGRO-9 (SR-5 P-1)	129.397	128.494
MILAGRO-9 (SR-5 P-2)	355.643	353.200
MILAGRO-24 (SR-5 P-3)	493.419	491.710
PARCELA TAJONAR (ADQUISICION A MIYABI)	157.632	157.112
PARCELAS ECHAURI (ADQUIRIDAS A MIYABI)	294.557	292.114
TERRENO POLIGONO CASCANTE	317.636	317.636
T.S. POLIG. URDIAIN	578.990	578.042
T.S. PARQUE UPNA-GARITON	7.595.198	7.595.198
T.S. POLIG. ROCAFORTE AMPL	6.503	6.503
T.S. POLIG. ARAKIL	1.627.193	1.622.424
T.S. POLIG. VALDIZARBE	2.822.503	2.822.503
T.S. POLIG. GIE VALLE ELORZ	13.559.629	13.559.629
T.S. POLIG. VALLE DE ANUE	979,9	980
T.S. POLIG. LODOSA	685.445	544.922
TERRENO ANDOSILLA	93.171	30.514
P.I. ESTELLA (ONCINEDA)	787.086	-
T.S. POLIG. ARGUEDAS AMPL (S-15)	32.742	-
MATERIAS PRIMAS SOLAR ALLO	174.000	174.000
MATERIAS PRIMAS SOLAR VILLAVETA	3.980.070	3.980.070
MATERIAS PRIMAS SOLAR GALAR	256.155	256.715
TERRENOS AMPLIACION CTP	18.152.840	18.288.047
TOTAL TERRENOS Y SOLARES	**72.481.248**	**71.980.926**

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

Con el fin de ajustar el valor de los terrenos y solares a su valor de mercado, la Sociedad tiene registrado, a 31 de diciembre de 2019, un deterioro por importe de 27.991 miles de euros (26.099 miles de euros en 2018).

Los terrenos situados en las localidades de Allo, Villaveta (Lónguida), Galar y Cendea de Cizur (Guenduláin) fueron adquiridos en virtud del Acuerdo de Gobierno de 27 de febrero de 2006 para su inclusión, como Patrimonio Foral de Suelo Público, en el Banco Foral de Suelo, regulado por los artículos 230 y siguientes de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo por lo que su desarrollo y efectiva puesta en el mercado, están condicionados por la política del Gobierno de Navarra en materia de Suelo y Vivienda Protegida.

Por lo que hace referencia a las existencias de terrenos en Galar y Cendea de Cizur, con fecha 17 de diciembre de 2014 se dictó Acuerdo del Gobierno de Navarra por el que se aprobó definitivamente el "Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal (PSIS) de un área residencial en el paraje de Guendulain, términos municipales de Galar y Cizur" promovido por la sociedad pública NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A., NASUVINSA. Durante el año 2015, en desarrollo del PSIS de Guenduláin, se aprobaron los proyectos de reparcelación de las Unidades de Ejecución 1, 2 y 3. Durante el año 2016, se procedió a la inscripción de estos proyectos de reparcelación en los respectivos Registros de la Propiedad y se comenzó la negociación con los promotores privados, en orden al cumplimiento de contrato de adquisición de los terrenos. En el ejercicio 2017, una vez inscritas las parcelas a nombre de los promotores, la Sociedad dio de baja los terrenos de su balance, a excepción de unas pequeñas parcelas en Galar que se encuentran pendiente de adjudicar.

Con respecto a dichas existencias, dentro del epígrafe de "Periodificaciones a corto plazo" del pasivo del balance de situación se encontraban registrados, a cierre del ejercicio 2016, unos ingresos anticipados procedentes de la venta de aprovechamientos urbanísticos de Galar y Cendea de Cizur (Guenduláin) por un importe total de 82.934 miles de euros. En el ejercicio 2017, una vez aprobados los proyectos de reparcelación y entregadas las correspondientes UAS a los promotores, la Sociedad procedió a dar de baja 82.677 miles de euros quedando únicamente 257 miles de euros correspondientes a las parcelas de Galar pendientes de adjudicar. Durante el ejercicio 2019, no ha habido ninguna modificación.

(Euros)	2019	2018
Solar Galar	256.715	256.715
Ingresos anticipados	**256.715**	**256.715**

10.3 Obras en curso

Vivienda protegida en curso:

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

(Euros)	2019	2018
Zubiri 32-RG	827.100	825.581
Zubiri 32 VPT	1.075.459	1.073.448
Corella 20	324.421	323.118
Corella 6	1.201.575	1.192.615
Arrosadia 156	2.320.897	616.116
Corella 1	679	614
Horno Coscolin Fase I	34.270	4.500
	5.784.401	**4.035.992**

Dentro de la obra en curso se recoge el coste incurrido en cada una de las promociones cuyo destino es la venta y que al cierre de ejercicio se encuentran sin finalizar.

Durante el 2019 el movimiento más relevante se corresponde a los costes activadas de la promoción de Arrosadia 178, que se comercializará en 2020.

Durante el 2018 el movimiento más relevante fue la venta de la promoción de Lezkairu 120.

Polígonos en curso:

El detalle de los polígonos en curso es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Rocaforte Ampliación	356.907	356.907
Caparroso 3	40.222	40.222
Tafalla	111.541	111.541
Valdizarbe	1.826.510	1.825.333
Elorz	2.535.005	2.534.322
Anué	274.180	274.180
Tudela S2	512.715	512.715
Lumbier	1.438.214	1.392.348
Ablitas	94.889	94.889
Dicastillo	36.740	36.740
Comarca 2	52.410	52.410
Ciudad de la Innovación	100.942	100.942
Tudela Sur	33.870	33.870
Ezquiroz	17.620	17.620
UPNA- Gariton	135.084	317.988
Valle de Elorz	42.818	42.818
Tudela S1 La Serna	11.600	11.600
Noain-Sarburu	436.636	414.656
Valdizarbe	249.424	249.425
Caparroso Municipal	16.893	16.893
Urdiain	1.023.397	1.023.397
Tudela S.1	3.084.540	3.084.540
Andosilla	65.710	65.394
Alsasua	254.678	233.168
Pasarela parcela polivalente	84.593	9.400
Explanación polivalente 7 A-O	37.986	37.986
Parcela 7.3 unifamiliares Ecociudad Sarriguren	55.936	15.807
4º Fase Ciudad Transporte de Pamplona	211.781	192.134
Polígono Arakil	793.602	653.549
Tudela S1	18.941	11.925
Reurbanización nave Aoiz	234.625	109.386
Segregación 3.3B ARAZURI -ORCOYEN	27.144	-
Lodosa	669	-
Pol. Cascante (no municipal)	5.287	-
Pol. Arguedas (sector 15)	52.567	-
	14.275.678	**13.874.105**

Con el fin de ajustar el valor de los polígonos en curso al valor de mercado, el deterioro registrado a 31 de diciembre de 2019 asciende a 8.042 miles de euros (6.178 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

Solares en curso:

El detalle de los solares en curso es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Solar Los Arcos	568.918	568.917
Solar Guenduláin	876.492	582.726
	1.445.410	**1.151.643**

Las altas de 2019, se corresponden con la activación de los gastos que genera el solar de Guenduláin.

Con el fin de ajustar el valor de los solares en curso al de mercado, en 2019 hay registrado un deterioro por importe 487 miles de euros (al igual que en 2018).

Los terrenos situados en la localidad de Los Arcos fueron adquiridos en virtud del Acuerdo de Gobierno de 27 de febrero de 2006 para su inclusión, como Patrimonio Foral de Suelo Público, en el Banco Foral de Suelo, regulado por los artículos 230 y siguientes de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por lo que su desarrollo y efectiva puesta en el mercado están condicionados por la política del Gobierno de Navarra en materia de Suelo y Vivienda Protegida.

10.4 Productos terminados

Promociones de viviendas terminadas, locales y garajes:

El detalle de la vivienda protegida, locales y garajes terminados a 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Buztintxuri 38	88.272	88.272
Buztintxuri 48	87.283	87.283
Sarriguren 160	144.418	144.418
Rochapea 85	224.956	224.956
Uztarroz 1	241.898	241.898
San Antón 8	282.074	282.074
Ezcaba 11	145.992	145.992
Alsasua 16	319.774	319.774
Aoiz 36	2.158.393	2.158.393
Buztintxuri 47 RG	-	103.814
Buztintxuri 24 VPT	107.563	322.689
Lezkairu 120	-	377.638
Locales y garajes	7.050.044	7.408.454
	10.850.667	**11.905.655**

En cuanto a las existencias de locales y garajes, la Sociedad tiene registradas correcciones valorativas a 31 de diciembre de 2019 por un importe de 932 miles de euros (827 miles de euros en 2018) ya que para algunos de ellos se estima que el precio de venta será inferior al coste.

Polígonos terminados:

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

(Euros)	2019	2018
Comarca 1	473.089	473.089
Tierra Estella	6.209.226	6.243.415
Mendavia	216.043	216.043
Cabanillas	50.847	50.847
Tudela	11.122.859	11.092.641
Melida	171.003	159.555
Arguedas	146.628	174.509
Arazuri- Orcoyen	1.900.933	1.900.933
Cadreita	123.956	123.956
Comarca 2	934.378	933.218
Sarriguren Fase 2	1.549.711	1.566.757
Sarriguren Fase 1	4.874.529	4.874.529
Meseta "Salinas"	911.145	911.145
Milagro	86.651	86.651
Roncal- Burgui	1.093.719	1.093.719
Isaba	50.177	50.177
Cortes	4.908.572	4.896.109
Artajona	1.207.293	1.198.670
Falces	503.589	503.589
Cabanillas 2 fase	3.581.530	3.529.816
Caparroso Municipal	628.505	702.203
	40.744.382	**40.781.571**

El importe de las correcciones valorativas del ejercicio 2019 de las existencias de ciertas parcelas de polígonos terminados asciende a 3.202 miles de euros (663 miles de euros en 2018). El deterioro más significativo durante el ejercicio 2019, se corresponde al polígono de Cortes, cuya dotación asciende a 2.565 miles de euros.

Durante el 2019, no se han producido movimientos de traspasos o bajas significativos.

Solares terminados:

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

(Euros)	2019	2018
Salesianos parcelas C/Aralar	-	10.071.076
Solar Zubiri	705.324	705.324
	705.324	**10.776.400**

Durante el ejercicio 2017, se llevó a cabo la con la compra por parte de la Sociedad a Salesianos de las parcelas situadas en la calle Aralar de Pamplona, así como la venta de algunas de las parcelas. quedando a cierre del ejercicio pasado cuatro parcelas pendientes de venta. Durante el 2018, se vendieron dos parcelas más, vendiendo las dos últimas durante el ejercicio 2019.

Con el fin de ajustar el valor del solar Zubiri al de mercado, se encuentra registrado en el ejercicio 2019 un deterioro por importe de 443 miles de euros (443 miles de euros en 2018).

10.5 Detalle de las correcciones valorativas en el epígrafe de existencias

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

(Euros)	2019	2018
Saldo inicial	47.961.357	49.118.058
Dotaciones netas	(2.066.485)	(1.156.701)
	45.894.871	**47.961.357**

Las dotaciones netas de deterioro dotadas en el ejercicio 2019 correspondientes a los edificios adquiridos y terrenos y solares por importe total de 7.032 euros (1.163.755 miles de euros en 2018) han sido registradas en el epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias mientras que la reversión neta de deterioro correspondiente a las obras en curso y terminadas que ha ascendido a 9.098 euros (7.054 euros en 2018) figura en el epígrafe "Variación de existencias de producto en curso y terminado" de la cuenta de resultados.

10.6 Otra información

El valor contable de las existencias afectas a garantías a 31 de diciembre de 2019 asciende a 4.503 miles de euros (545 miles de euros en 2018).

El detalle es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Edificios y obras construidas		
Buztintxuri 38	88.272	88.272
Buztintxuri 48	87.283	87.283
Sarriguren 160	144.418	144.418
Rochapea 85	224.956	224.956
Arrosadia 178(76 Fase I)	3.958.391	-
	4.503.321	**544.929**

La promoción de Arrosadia 178 se encuentra afecto a garantía, si bien, a 31 de diciembre de 2019 no se ha dispuesto del préstamo.

Los compromisos firmes de venta de existencias a 31 de diciembre de 2019 y 2018 son los siguientes:

(Euros)	2019	2018
Compromisos de venta		
Promociones y obras en curso	3.554.736	658.191
Edificios, polígonos y otros inmuebles transformados	11.634.011	1.049.094
Terrenos y solares	1.627.193	-
	14.985.056	**1.707.285**

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, no existen compromisos firmes de compra.

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

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

(Euros)	2019	2018
Cuentas corrientes a la vista	35.419.75	30.450.074
Otros activos líquidos equivalentes	1.350.000	1.350.000
	36.769.375	**31.800.074**

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

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

No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

12. PATRIMONIO NETO

12.1 Capital escriturado

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital social está compuesto por 2.257 acciones de 20.000 euros de valor nominal cada una. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos y no cotizan en bolsa. La propiedad de todas ellas es de Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. (CPEN).

12.2 Reservas

(Euros)	Saldo Inicial	Reparto resultado	Saldo final
Ejercicio 2019			
Reserva legal	7.718.464	849.333	8.567.797
Reservas voluntarias	123.849.691	7.643.993	131.493.685
	131.568.155	**8.493.326**	**140.061.481**
Ejercicio 2018			
Reserva legal	7.634.790	83.674	7.718.464
Reservas voluntarias	123.096.621	753.070	123.849.691
	130.731.411	**836.744**	**131.568.155**

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

A cierre del ejercicio 2019 y 2018, respectivamente, la reserva legal no se encuentra completamente constituida.

12.3 Otras aportaciones de socios

En el ejercicio 2019, el Accionista Único de la Sociedad ha realizado aportaciones dinerarias por importe de 8,5 millones de euros, con el fin de que la Sociedad pueda desarrollar proyectos estratégicos.

Con el mismo fin, en el ejercicio 2018, la Sociedad recibió aportaciones dinerarias de su Accionistas Único por importe de 4,5 millones de euros.

13 SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

Los movimientos de las subvenciones de capital no reintegrables son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Adiciones	Efecto impositivo de las adiciones	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	Efecto impositivo de las transferencias	Saldo final
Ejercicio 2019						
Subvenciones no reintegrables	28.351.595	3.759.101	(10.526)	(789.872)	2.326	31.312.625
	28.351.595	**3.759.101**	**(10.526)**	**(789.872)**	**2.326**	**31.312.625**
Ejercicio 2018						
Subvenciones no reintegrables	27.933.383	1.254.518	(3.513)	(835.158)	2.365	28.351.595
	27.933.383	**1.254.518**	**(3.513)**	**(835.158)**	**2.365**	**28.351.595**

Como se han cumplido las condiciones establecidas para las concesiones de estas subvenciones, se han considerado como no reintegrables y, por tanto, se han registrado dentro del patrimonio neto, una vez deducido el efecto fiscal.

Las adiciones de los ejercicios 2019 y 2018 se corresponden fundamentalmente a ayudas monetarias y no monetarias para la construcción de viviendas destinadas al alquiler social.

El origen de las subvenciones de capital registradas al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente, es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Comunidad Foral de Navarra	30.847.571	28.163.228
Administración Local	298.677	-
Otros	166.377	188.367
	31.312.625	**28.351.595**

El origen de las subvenciones de capital traspasadas a resultados durante los ejercicios 2019 y 2018, respectivamente es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Comunidad Foral de Navarra	767.816	804.169
Administración Local	-	-
Otros	22.056	22.056
	789.872	**826.225**

Asimismo, el origen de las subvenciones de explotación registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente, es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Comunidad Foral de Navarra	1.615.743	1.186.631
Administración Local	17.690	-
Otros	387.455	-
	2.020.888	**1.186.631**

14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

14.1 Provisiones

El detalle de provisiones al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	A largo plazo	A corto plazo	Total
Ejercicio 2019			
Provisión por terminación de actuaciones	12.213.151	2.972.693	15.185.844
Provisión para expropiación terrenos	-	-	-
Provisión por otros conceptos	789.687	-	789.687
Provisión por operaciones comerciales	-	346.390	346.390
	13.003.838	**3.319.083**	**16.321.922**
Ejercicio 2018			
Provisión por terminación de actuaciones	11.880.200	15.663.017	27.543.217
Provisión para expropiación terrenos	-	122.701	122.701
Provisión por garantías de viviendas entregadas	720.807	-	720.807
	12.601.007	**15.785.718**	**28.386.725**

Los movimientos habidos en estos epígrafes son los siguientes:

(Euros)	Saldo Inicial	Dotaciones	Excesos de provisiones	Aplicaciones y traspasos	Saldo final
Ejercicio 2019					
Provisiones a largo plazo					
Provisión por terminación de actuaciones	11.880.200	332.951	-	-	12.213.152
Provisión por garantías de viviendas entregadas	720.807	70.339	-	(1.459)	789.687
	12.601.007				**13.003.838**
Provisiones a corto plazo					
Provisión por terminación de actuaciones	15.663.017	1.026.618	-	(13.716.942)	2.972.693
Provisión para expropiación terrenos	122.701	-	(122.701)	-	-
Provisión por operaciones comerciales	-	346.390	-	-	346.390
	15.785.718				**3.319.083**

Ejercicio 2018

Provisiones a largo plazo					
Provisión por terminación de actuaciones	22.745.200	-	-	(10.865.000)	11.880.200
Provisión por garantías de viviendas entregadas	628.507	387.365	(17.593)	(277.472)	720.807
	23.373.707	**387.365**	**(17.593)**	**(11.142.472)**	**12.601.007**
Provisiones a corto plazo					
Provisión por terminación de actuaciones	4.423.925	490.837	-	10.748.255	15.663.017
Provisión para expropiación terrenos	122.701	-	-	-	122.701
Provisión por garantía de viviendas entregadas	223.196	-	(223.196)	-	-
	4.769.822	**490.837**	**(223.196)**	**10.748.255**	**15.785.718**

Provisiones por garantía de viviendas entregadas

A lo largo de los últimos ejercicios, la Sociedad ha sido demandada por varias comunidades de vecinos en reclamación de reparación de deficiencias constructivas. Por este motivo, la Sociedad, en base a los históricos de reclamaciones que posee, tenía registrada una provisión genérica a corto plazo para responder de posibles reclamaciones futuras relacionadas con las viviendas ya entregadas. No obstante, dado que la Sociedad ya dota una provisión específica para todas las reclamaciones concretas y la probabilidad estimada de los pasivos que de las mismas prevé que se derivarán, durante el ejercicio 2018, la Sociedad decidió cancelar la mencionada provisión.

Provisiones por terminación de actuaciones

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

El detalle de la provisión por actuaciones es el siguiente:

(Euros)	Largo plazo	Corto plazo	Total
Ejercicio 2019			
Comarca 2 (*)	8.460.657	-	8.460.657
Tudela	1.268.675	-	1.268.675
Tierra Estella	1.274.229	-	1.274.229
Cortes	225.033	-	225.033
Artajona	144.398	-	144.398
Cabanillas Fase 2	753.504	-	753.504
Melida	86.656	-	86.656
Irurtzun	-	918.836	918.836
Salesianos (**)	-	1.896.490	1.896.490
Caparroso Municipal	-	157.367	157.367
	12.213.152	**2.972.693**	**15.185.845**

Ejercicio 2018

Comarca 2 (*)	8.421.986	-	8.421.986
Tudela	1.182.338	-	1.182.338
Tierra Estella	1.155.528	-	1.155.528
Cortes	212.569	-	212.569
Artajona	134.599	-	134.599
Cabanillas Fase 2	701.789	-	701.789
Melida	71.391	-	71.391
Salesianos (**)	-	15.498.180	15.498.180
Caparroso Municipal	-	164.837	164.837
	11.880.200	**15.663.017**	**27.543.216**

(*) Del total de la provisión, 8.162 miles de euros corresponden a obras de infraestructura viaria pendientes de realizar a 31 de diciembre de 2019. La variación respecto al importe registrado al 31 de diciembre de 2018 se corresponde a la actualización de costes necesarios para realizar las actuaciones pendientes.

(**) La provisión de Salesianos a 31 de diciembre de 2019 y 2018 se corresponde con los gastos que la Sociedad estima están pendientes de incurrir en relación a la compra de las parcelas situadas en la calle Aralar de Pamplona.

Provisión para expropiación de terrenos

El detalle de esta provisión es el siguiente:

(Euros)	Corto plazo	Total
Ejercicio 2019		
Reclamación expropiación Ciudad del Transporte	-	-
Ejercicio 2018		
Reclamación expropiación Ciudad del Transporte	122.701	122.701
	122.701	**122.701**

Reclamación expropiación Ciudad del Transporte:

En este epígrafe se encontraba registrado el pago pendiente de realizar a algunos propietarios de los terrenos de la Ampliación de la Ciudad del Transporte como consecuencia del fallo del Jurado de Expropiación de Navarra en 2008 que elevó el precio del metro cuadrado de 11,02 euros a 20,01 euros tras las alegaciones a las Hojas de Aprecio de la Administración presentadas por los antiguos propietarios. Estos importes han sido regularizados durante el ejercicio 2019.

Provisión por garantía de viviendas entregadas

Demandas varias comunidades de vecinos:

Se corresponde con las demandas ya interpuestas contra la Sociedad por varias comunidades de vecinos. Se ha provisionado el importe estimado a pagar.

15. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre es la siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
(Euros)	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar	5.670.985	7.365.540	17.398.256	14.696.109	23.069.241	22.061.649
	5.670.985	7.365.540	17.398.256	14.696.109	23.069.241	22.061.649
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	1.953.472	2.128.956	13.690.667	21.634.596	15.644.140	23.763.552
	1.953.472	2.128.956	13.690.667	21.634.596	15.644.140	23.763.552
	7.624.457	**9.494.496**	**31.088.943**	**36.330.705**	**38.713.400**	**45.825.201**

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

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
(Euros)	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Pasivos financieros no corrientes						
Deudas a largo plazo	5.670.985	7.365.540	7.263.152	9.098.953	12.934.137	16.464.493
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-	10.135.104	5.597.156	10.135.104	5.597.156
	5.670.985	7.365.540	17.398.256	14.696.109	23.069.241	22.061.649
Pasivos financieros corrientes						
Deudas a corto plazo	1.953.472	2.128.956	3.663.873	4.127.966	5.617.345	6.256.922
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	2.113.547	2.122.215	2.113.547	2.122.215
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	7.913.267	15.384.415	7.913.267	15.384.415
	1.953.472	2.128.956	13.690.687	21.634.596	15.644.159	23.763.552
	7.624.457	**9.494.496**	**31.088.943**	**36.330.705**	**38.713.400**	**45.825.201**

15.1 Débitos y partidas a pagar - Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
A largo plazo		
Deudas con entidades de crédito	5.670.985	7.365.540
	5.670.985	7.365.540
A corto plazo		
Deudas con entidades de crédito	1.953.472	2.128.956
	1.953.472	2.128.956
	7.624.457	**9.494.496**

El desglose y movimiento del ejercicio de las "Deudas con entidades de crédito" por tipo de préstamo es el siguiente:

(Euros)	Saldo inicial	Disminuciones	Saldo final
Ejercicio 2019			
Préstamos con garantía hipotecaria de inversiones inmobiliarias	9.218.421	(1.855.349)	7.363.072
Préstamos con garantía hipotecaria de existencias	276.075	(14.690)	261.385
	9.494.496	**1.870.039**	**7.624.457**
Ejercicio 2018			
Préstamos con garantía hipotecaria de inversiones inmobiliarias	11.064.305	(1.845.884)	9.218.421
Préstamos con garantía hipotecaria de existencias	290.926	(14.851)	276.075
	11.355.231	**(1.860.735)**	**9.494.496**

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

(Euros)	2019	2018
Entre 1 y 2 años	1.489.388	1.709.259
Entre 2 y 3 años	1.038.968	1.489.819
Entre 3 y 4 años	743.733	1.038.808
Entre 4 y 5 años	646.075	650.709
Más de 5 años	1.752.821	2.476.945
	5.670.985	**7.365.540**

El 30 de mayo de 2019, la Sociedad firmó un contrato de financiación con la finalidad de construir la promoción Arrosadia 76 que está llevando a cabo. El importe total del crédito, que a 31 de diciembre de 2019 se encuentra sin disponer, asciende a 9.000 miles de euros.

Adicionalmente con fecha 3 de julio de 2017, y tras obtener la correspondiente autorización por parte del Gobierno de Navarra, la Sociedad firmó con el Banco Europeo de Inversiones (BEI) un contrato de financiación con la finalidad de financiar un proyecto de construcción de vivienda social de eficiencia energética. El importe total del crédito, que a 31 de diciembre de 2019 se encuentra sin disponer, asciende a 39.759 miles de euros.

15.2 Débitos y partidas a pagar - Otros

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Pasivos financieros no corrientes		
Deudas a largo plazo	7.263.152	9.098.953
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 18.1)	10.135.104	5.597.156
	17.398.256	14.696.109
Pasivos financieros corrientes		
Deudas a corto plazo	3.663.873	4.127.966
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 18.1)	2.113.547	2.122.215
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.913.267	15.384.414
	13.690.687	21.634.595
	31.088.943	**36.330.704**

Deudas a largo y a corto plazo

El detalle de las deudas a largo y corto plazo es el siguiente a 31 de diciembre:

(Euros)	2019	2018
Deudas a largo plazo		
Fianzas recibidas a largo plazo	983.166	982.668
Depósitos recibidos a largo plazo	51.915	264.142
Otras deudas	6.228.071	7.852.143
	7.263.152	9.098.953
Deudas a corto plazo		
Fianzas recibidas a corto plazo	565.882	976.652
Depósitos recibidos a corto plazo	1.432	1.432
Otras deudas	3.096.559	3.149.882
	3.663.873	4.127.966
	10.927.025	**13.226.919**

Las fianzas y los depósitos recibidos por la Sociedad se corresponden con los importes recibidos por los arrendamientos tanto de viviendas como de naves industriales.

El saldo registrado en la partida de "Otras deudas a largo plazo" recoge, por un lado, el importe correspondiente al pago aplazado por la compra en 2012 de diversos edificios, viviendas, locales y terrenos al Gobierno de Navarra por importe de 5.669.175 euros a 31 de diciembre de 2019 (7.293.247 euros a 31 de diciembre de 2018) y, por otro, la deuda que tenía Natural Climate Systems, S.A. con el Gobierno de Navarra por la compra de unos terrenos en Echauri y Tajonar por importe de 558.896 euros (mismo importe en 2018) asumida por la Sociedad previamente a la liquidación de esta participada (Nota 18.1).

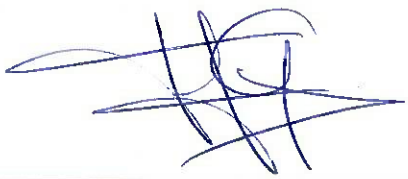
El desglose por vencimientos de esa deuda es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Entre 1 y 2 años	1.417.293	2.017.547
Entre 2 y 3 años	1.417.293	1.458.649
Entre 3 y 4 años	1.417.293	1.458.649
Entre 4 y 5 años	1.417.293	1.458.649
Más de 5 años	558.896	1.458.649
	6.228.071	**7.852.143**

En el epígrafe de "Otras deudas a corto plazo", a 31 de diciembre de 2019, se encuentran registrados 2.835 miles de euros (2.917 miles de euros en 2018) correspondientes a las cuotas a pagar en el ejercicio siguiente al Gobierno de Navarra por las compras de activos antes mencionadas y 255 miles de euros (306 miles de euros en 2018) correspondientes a los intereses devengados no pagados de esta deuda (Nota 18.1).

Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo y corto plazo

Los saldos registrados en estos epígrafes, a 31 de diciembre de 2019 y 2018, se corresponden fundamentalmente con los importes pendientes de pago a sociedades del Grupo CPEN por la compra, en los ejercicios 2012 y 2013, de diversos activos (solares, edificios...) que se encuentran registrados en el balance de la Sociedad en el epígrafe de Existencias o en el de Inversiones Inmobiliarias en función de su naturaleza.



Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	2019	2018
Proveedores	1.902.731	12.134.114
Acreedores varios	127.931	131.456
Personal	495	8.905
Anticipos de clientes	5.882.110	3.109.940
	7.913.267	**15.384.415**

16. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	2019	2018
Activos por impuesto diferido	9.184	7.571
Activos por impuesto corriente	542.103	545.203
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Impuesto sobre el Valor Añadido	-	-
Subvenciones pendientes de cobro (Nota 18.1)	2.246.262	2.340.221
	2.296.343	2.340.221
	2.847.630	**2.892.995**
Pasivos por impuesto diferido	89.753	81.714
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Impuesto sobre el Valor Añadido	117.247	230.428
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	129.537	120.401
Organismos de la Seguridad Social acreedores	135.509	128.377
	432.373	479.206
	522.126	**560.920**

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

16.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
(Euros)	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Ejercicio 2019						
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio Operaciones continuadas	-	-	1.574.525	-	-	2.961.030
Impuesto sobre Sociedades Operaciones continuadas	-	-	761	-	-	8.199
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	-	-	1.575.285	-	-	2.969.229
Diferencias permanentes	550.954	(645)	550.309	-	-	
Diferencias temporarias Con origen en el ejercicio	286.560	-	286.560	-	-	(2.969.229)
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	(1.206.077)	-	-	-
Base imponible	-	-	1.206.078	-	-	-
Ejercicio 2018						
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio Operaciones continuadas	-	-	8.493.326	-	-	418.212
Impuesto sobre Sociedades Operaciones continuadas	-	-	7.319	-	-	1.148
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	-	-	8.500.645	-	-	419.360
Diferencias permanentes	81.885	(803)	81.082	-	-	-
Diferencias temporarias Con origen en el ejercicio	484.679	(197.326)	287.353	-	-	(419.360)
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	(4.434.540)	-	-	-
Base imponible	-	-	4.434.540	-	-	-

Como se indica en la Nota 4.13, la Sociedad disfruta de una bonificación del 99% en la cuota del impuesto sobre sociedades, tal y como establece el artículo 58 de la Ley Foral 24/1996 de 30 de diciembre, del Impuesto de Sociedades. Asimismo, se ha acogido a la Ley Foral 20/2011, de 28 de diciembre, de modificación de diversos impuestos y otras medidas tributarias que le otorga una bonificación del 99 por 100 de la parte de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de la enajenación y el arrendamiento de bienes inmuebles e instalaciones en los polígonos industriales y áreas residenciales y de otros usos, incluyendo el dotacional y comercial, por ella promovidos, siempre que el importe obtenido se reinvierta en la promoción de suelo industrial o residencial de promoción pública en el plazo de cinco años a contar desde la fecha de la enajenación o desde la fecha de obtención de las rentas por el arrendamiento, según corresponda.

La conciliación entre el gasto/(ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos es la siguiente:

	2019		2018	
(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto
Resultado antes de impuestos	1.575.285	2.969.229	8.500.645	419.360
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 28%)	441.080	831.384	2.380.181	117.421
Gastos no deducibles	154.087	-	22.703	-
Activos por impuestos diferidos no activados	78.465	-	87.506	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores no activadas	(337.702)	-	(1.241.671)	-
Bonificación art.58 LFIS y Ley Foral 20/2011	(334.325)	(823.182)	(1.229.034)	(116.273)
Deducciones aplicadas no activadas	(844)	-	(12.366)	-
Gasto (ingreso) impositivo efectivo	**761**	**8.199**	**7.319**	**1.148**

El gasto por impuesto sobre beneficios se desglosa como sigue:

	2019		2018	
(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto
Impuesto corriente				
Operaciones continuadas	2.533	-	8.124	-
Variación de impuestos diferidos				
Por imputación de subvenciones	(642)	8.199	(333)	1.148
Por provisiones	(970)	-	-	-
Por amortizaciones	(160)	-	(472)	-
	761	**9.199**	**7.319**	**1.148**

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

(Euros)	2019	2018
Impuesto corriente	2.533	8.123
Retenciones y pagos a cuenta	(544.636)	(553.326)
Impuesto sobre sociedades a pagar/(cobrar) del ejercicio	**(542.103)**	**(545.203)**

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

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

(Euros)	2019	2018
Impuesto sobre sociedades a cobrar del ejercicio	542.103	545.203
Impuesto sobre sociedades a cobrar de ejercicios anteriores	-	-
	542.103	**545.203**

16.2 Activos y pasivos por impuestos diferidos

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen los activos por impuestos diferidos son los siguientes:

(Miles de euros)	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en Cuenta de pérdidas y ganancias	Variaciones reflejadas en Patrimonio neto	Saldo final
Ejercicio 2019				
Activos por impuesto diferido				
Subvenciones imputadas	7.571	642	-	8.213
Provisiones	-	970	-	970
	7.571	1.612	-	9.183
Pasivos por impuesto diferido				
Subvenciones recibidas	(79.553)	(2.326)	10.526	(87.752)
Amortización acelerada	(2.161)	(160)	-	(2.001)
	(81.038)	(2.486)	10.526	89.753
Ejercicio 2018				
Activos por impuesto diferido				
Subvenciones imputadas	7.238	333	-	7.571
	7.238	333	-	7.571
Pasivos por impuesto diferido				
Subvenciones recibidas	(78.405)	-	(1.148)	(79.553)
Amortización acelerada	(2.633)	472	-	(2.161)
	(81.038)	472	(1.148)	(81.714)

La Sociedad ha realizado una estimación de los beneficios fiscales que espera obtener en los próximos ejercicios de acuerdo con los presupuestos. También ha analizado el periodo de reversión de las diferencias temporarias imponibles. En base a este análisis, la Sociedad ha registrado los activos por impuesto diferido correspondientes a las diferencias temporarias deducibles para las que considera probable la generación de suficientes beneficios fiscales futuros.

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

Al 31 de diciembre, la Sociedad tiene bases imponibles pendientes de compensar para las que no se han registrado los correspondientes activos por impuesto diferido ya que, dadas las bonificaciones fiscales con las que cuenta la Sociedad, podría no estar razonablemente asegurada su recuperación. El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar en función del año del año de generación es el siguiente:

(Euros) Ejercicio de generación	Ejercicio límite para su compensación	2019	2018
2014	2029	2.805.008	4.011.085
2015	2030	26.190.496	26.190.496
		28.995.504	**30.201.581**

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad tiene deducciones pendientes de aplicar, cuyo detalle es el siguiente:

(Euros) Ejercicio de generación	Ejercicio límite para su compensación	2019	2018
Deducciones por inversiones			
2009	2019	-	1.442.255
2010	2020	75.619	75.619
2011	2021	842.888	842.888
2012	2022	764.724	764.724
2013	2023	668	668
2015	2030	2.730	2.730
2016	2031	930	930
2018	2033	-	10.790
		1.687.560	**3.140.604**

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

17. INGRESOS Y GASTOS

17.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a sus operaciones continuadas por categorías de actividades, así como por mercados geográficos, es la siguiente:

(Euros)	2019	2018
Segmentación por categorías de actividades		
Venta edificaciones y parcelas urbanizadas	16.171.618	41.225.090
Venta locales, garajes y trasteros	594.958	824.403
Venta vivienda usada	1.000.094	1.169.400
Venta terrenos y solares no transformados	656.838	747.538
Ingresos por arrendamientos	10.239.864	9.412.522
Ingresos por encomiendas del Gobierno de Navarra y servicios a otras entidades	2.677.859	2.953.120
Otras prestaciones de servicios	1.701.204	1.523.094
	33.042.437	**57.855.167**
Segmentación por mercados geográficos		
Navarra	33.042.437	57.855.167
	33.042.437	**57.855.167**

Durante el ejercicio 2019 ha tenido lugar la tercera subasta de las parcelas que adquirió la Sociedad a Salesianos en Pamplona en el ejercicio 2017 adjudicándose las dos parcelas restantes por un importe de 14.417 miles de euros. Además, se ha finalizado la venta de la promoción de Lezkairu 120, así como diversas parcelas de carácter industrial.

Durante el ejercicio 2018 tuvo lugar la segunda subasta de las parcelas que adquirió la Sociedad a Salesianos en Pamplona en el ejercicio 2017 adjudicándose dos de ellas por un importe total de 17.076 miles de euros. Además, se vendieron la práctica totalidad de las viviendas correspondientes a la promoción de Lezkairu 120, por un total de 19.578 miles de euros.

Los detalles de los ingresos por arrendamientos operativos recibidos por la Sociedad, durante los ejercicios 2019 y 2018, debido a su condición de arrendadora, desglosadas por promoción/polígono es el siguiente:

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

	Ingresos por arrendamientos	
(Euros)	2019	2018
ANSOAIN	63.613	61.108
BURLADA	148.928	149.262
BARAÑAIN	118.591	112.614
ERMITAGAÑA II	12.647	12.450
CIZUR	41.736	43.827
VILLAVA	21.019	20.379
ROCHAPEA-20	85.375	84.169
CHANTREA-20	96.211	97.281
MENDILLORRI-64	336.386	333.895
TUDELA-32	136.033	144.117
BERIAIN-24	111.604	105.203
ROCHAPEA-36	195.864	191.573
ROCHAPEA-18	82.336	81.597
AZUCARERA-22	126.506	129.391
S.JORGE-42	203.782	205.625
BERRIOZAR-46 (5-E)	263.664	256.208
BERRIOZAR-46 (5-C)	262.790	259.118
BARAÑAIN-35	128.470	80.588
SAN JORGE-40	196.099	201.135
ROCHAPEA-20	97.410	95.212
BUZTINTXURI-24	117.560	117.298
ROCHAPEA-25	130.966	130.460
SARRIGUREN-12	69.964	69.378
SARRIGUREN-18	112.866	111.055
MENDILLORRI-80	401.859	399.986
AMIGOS DEL PAIS-32	179.699	187.019
SARRIGUREN-51	321.494	318.449
BOLSA ALQUILER LIBRE	1.881.341	1.669.050
UZTARROZ-4	10.892	9.352
BOLSA ALQUILER PROTEGIDA	1.960.542	1.554.601
EUGUI 4	24.079	23.288
ROCHAPEA-15	80.393	78.873
BUZTINTXURI-27	34.459	45.197
BUZTINTXURI-55	238.988	239.349
ROCHAPEA-55	281.437	272.705
NAVES EN POLÍGONOS	1.248.357	785.848
TERRENOS	171.593	256.824
LOCALES GARAJES Y OFICINAS	109.440	371.356
VIVIENDA USADA	132.851	107.682
	10.239.864	**9.412.522**

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

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

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

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

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

Esta gestión que inicialmente suponía abonar al propietario que cede su vivienda un precio por ella durante 5 años y medio y que se alquile a personas físicas durante 5 años (con renovación anual) a un precio menor, es deficitaria. En junio de 2013 se reducen los precios por m^2 alquilado, igualándose los precios y periodos, de pago de renta al propietario y cobro al inquilino. Estas medidas que intentan reducir dicho déficit, se van haciendo efectivas, conforme finalizan los contratos quinquenales antiguos con propietarios, hasta que finalmente se equipare la renta pagada y cobrada.

Los presupuestos de Navarra para 2019 preveían la compensación a la Sociedad del señalado déficit, habiéndose destinado una partida en concepto de subvención para financiar esta actividad por importe de 380 miles de euros (400 miles de euros en 2018).

La Sociedad tiene la obligación de calcular e informar del déficit de la Bolsa de Alquiler al Gobierno de Navarra. Los importes de déficit definitivos correspondientes a la Bolsa de Alquiler, para los ejercicios 2019 y 2018, han ascendido a:

(Euros)	2019	2018
Renta pagada (*)	3.896.416	3.340.600
Renta cobrada	(3.684.733)	(3.138.047)
Seguros	38.557	37.643
Reparaciones	129.335	144.336
Total déficit	**379.575**	**384.532**

(*) Los gastos relacionados con el alquiler de viviendas a terceros que forman parte de la Bolsa de Alquiler se han registrado en el epígrafe "Trabajos realizados por otras empresas" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 722, folio 42, hoja NA-4151, C.I.F.A/31212482

17.2 Consumo de mercaderías y materias primas

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Consumo de edificios adquiridos		
Compras (nacionales)	(3.052.051)	(2.802.291)
Variación de existencias	1.161.641	(626.948)
	1.890.410	**(3.429.239)**
Consumo de terrenos y solares		
Compras (nacionales)	(1.010.119)	(2.742.096)
Variación de existencias	500.322	(1.013.192)
	(509.797)	**(3.755.288)**

17.3 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	(4.190.142)	(3.596.027)
	(4.190.142)	(3.596.027)
Cargas sociales		
Seguridad social	(1.227.122)	(1.057.392)
Otros gastos sociales	(49.604)	(27.358)
	(1.276.726)	(1.084.750)
	(5.466.868)	**(4.680.777)**

17.4 Servicios exteriores

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Arrendamientos y cánones	-	(8.639)
Reparación y conservación	(2.969.124)	(2.756.938)
Servicios profesionales independientes	(51.250)	(75.198)
Transportes	(10.143)	(9.039)
Primas de seguros	(86.762)	(89.599)
Servicios bancarios	(12.952)	(9.629)
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	(100.786)	(78.655)
Suministros	(71.084)	(61.361)
Otros servicios	(622.826)	(539.453)
	(3.924.928)	**(3.628.511)**

17.5 Ingresos financieros

El detalle de ingresos financieros es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
De terceros	8.591	309.738
	8.591	**309.738**

17.6 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Por deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 18.1)	(230.484)	(252.436)
Intereses por deudas con terceros	(436.651)	(369.668)
	(667.135)	**(622.104)**

18. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2019 y 2018, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Gobierno de Navarra	Entidad dominante última
Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U.	Sociedad dominante
Nasertic, S.A.U.	Empresas del grupo
Tracasa, S.A.	Empresas del grupo
Tracasa Instrumental, S.L.U.	Empresas del grupo
Navarra de Infraestructuras de Cultura, Deporte y Ocio, S.L.	Empresas del grupo
Centro Europeo de Empresas e Innovación de Navarra, S.L.	Empresas del grupo
Gestión Ambiental de Navarra, S.A.U.	Empresas del grupo
Ciudad Agroalimentaria de Tudela, S.L.	Empresas del grupo
Centro Navarro de Aprendizaje de Idiomas, S.A.	Empresas del grupo
Natural Climate Systems, S.A.	Empresas del grupo

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

18.1 Entidades vinculadas

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas son los siguientes:

(Euros)	Entidad dominante última	Sociedad dominante	Empresas del grupo	Total
Ejercicio 2019				
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 9.2)	1.082.452-	-	-	1.082.452
Otros créditos por subvenciones concedidas (Nota 16)	2.246.262	-	-	2.246.262
Deudas a largo plazo (Nota 15.2)	(6.228.071)	-	-	(6.228.071)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 15.2)	-		(10.135.104)	(10.135.104)
Deudas a corto plazo (Nota 15.2)	(3.089.700)	-	-	(3.089.700)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 15.2)	-	(82.123)	(2.031.424)	(2.113.547)
Ejercicio 2018				
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 9.2)	1.437.125	-	714.185	2.151.310
Otros créditos por subvenciones concedidas (Nota 16)	2.340.221	-	-	2.340.221
Deudas a largo plazo (Nota 15.2)	(7.852.143)	-	-	(7.852.143)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 15.2)	-	-	(5.597.156)	(5.597.156)
Deudas a corto plazo (Nota 15.2)	(3.223.615)	-	-	(3.223.615)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 15.2)	-	(85.472)	(2.036.743)	(2.122.215)

Las transacciones realizadas con entidades vinculadas son las siguientes:

(Euros)	Entidad dominante última	Sociedad dominante	Empresas del grupo	Total
Ejercicio 2019				
Prestaciones de servicios	1.858.073	-	819.786	2.677.859
Aprovisionamientos	-	-	-	-
Subvenciones de explotación y de capital traspasadas al resultado	2.383.559	-	-	2.383.559
Servicios exteriores	-	(135.000)	(198.696)	(333.696)
Gastos financieros (Nota 17.6)	(262.312)	-	(230.484)	(492.796)
Ejercicio 2018				
Prestaciones de servicios	2.026.216	-	926.904	2.953.120
Aprovisionamientos	-	-	(449.226)	(449.226)
Subvenciones de explotación y de capital traspasadas al resultado	1.990.800	-	-	1.990.800
Servicios exteriores		(146.338)	(131.582)	(277.920)
Gastos financieros (Nota 17.6)	(318.032)	-	(252.436)	(570.468)

Las saldos más importantes se corresponden con las deudas a pagar y los gastos financieros derivados de estas deudas tanto al Gobierno de Navarra como a otras empresas del grupo CPEN por las compras, en ejercicios anteriores, de activos inmobiliarios (solares y edificios) con pago aplazado.

18.2 Condición de Ente Instrumental de la Comunidad Foral de Navarra

La Sociedad tiene reconocida en la actualidad la condición de Ente Instrumental de la Comunidad Foral de Navarra, por Acuerdo de Gobierno de 3 de febrero de 2016, con una vigencia de 4 años y a fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, sigue manteniendo la condición de ente instrumental.

Según el punto 1 del artículo 12 de la Directiva Europea 2014/24/UE de 26 de febrero de 2014, para que los contratos adjudicados por un poder adjudicador queden excluidos del ámbito de aplicación de dicha Directiva, tiene que cumplir, entre otras condiciones, *"que más del 80% de las actividades de esa persona jurídica se lleven a cabo en el ejercicio de los cometidos que le han sido confiados por el poder adjudicador que la controla".*

Dicha directiva ha sido objeto de transposición en Navarra a través de la Ley Foral 2/2018, de 13 de abril, de Contratos Públicos que, en su artículo 8.2, exige como uno de los requisitos para ostentar la condición de ente instrumental *"que más del 80% de sus actividades se lleven a cabo en el ejercicio de los cometidos que le han sido confiados por el poder adjudicador que la controla o por otras personas jurídicas controladas por dicho poder adjudicador".*

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

INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	2017	2018	2019	PROMEDIO
INGRESOS PROCEDENTES DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA C.F. NAVARRA	8,491%	7,006%	12,217%	8,782%
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	2.514.390,22	2.953.119,35	2.677.858,69	2.715.122,75
SUBVENCIONES DE EXPLOTACIÓN	2.088.582,23	1.186.631,39	1.615.743,03	1.630.318,88
SUBTOTAL	4.602.972,45	4.139.750,74	4.293.601,72	4.345.441,64
INGRESOS VINCULADOS A DECISIONES DE LA C.F. NAVARRA	87,680%	89,405%	81,163%	86,824%
VENTAS	38.137.997,69	43.142.027,72	17.828.550,92	33.036.192,11
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	9.004.195,75	9.292.700,93	10.099.222,10	9.465.372,93
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	388.207,19	395.333,86	597.168,64	460.236,56
SUBTOTAL	47.530.400,63	52.830.062,51	28.524.941,66	42.961.801,60
OTROS INGRESOS	3,829%	3,589%	6,621%	4,394%
VENTAS	279.625,57	824.403,47	594.958,32	566.329,12
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	98.840,47	119.821,58	140.642,34	119.768,13
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	1.315.023,68	1.127.760,20	1.104.035,61	1.182.273,16
SUBVENCIONES DE EXPLOTACIÓN	285.070,21	0,00	405.145,29	230.071,83
OTROS INGRESOS DE GESTIÓN	96.897,39	48.909,68	82.142,77	75.983,28
SUBTOTAL	2.075.457,32	2.120.894,93	2.326.924,33	2.174.425,53
TOTAL	54.208.830,40	59.090.708,18	35.145.467,71	49.481.668,76

18.3 Administradores y alta dirección

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se ha llevado a cabo remuneración alguna a los miembros del Consejo de Administración. Por su parte la remuneración percibida por la alta dirección de la Sociedad ha sido la siguiente:

(Euros)	2019	2018
Alta dirección		
Sueldos, dietas y otras remuneraciones	50.972	74.982
	50.972	**74.982**

En la remuneración de la Alta Dirección, se incluye la remuneración del anterior gerente de la Sociedad, que ceso en su cargo el 6 de agosto de 2019, porque el nuevo gerente, cuyo nombramiento fue el 30 de diciembre de 2019, tuvo efecto el 1 de enero de 2020

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los Administradores.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existían anticipos ni créditos concedidos al personal de alta dirección o a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo.

En relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad.

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

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

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

19.1. Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

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

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

19.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

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

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

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgos de precio

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

19.3 Riesgo de liquidez

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

20. OTRA INFORMACIÓN

20.1 Estructura del personal

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

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% del total empleadas el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
Ejercicio 2019					
Directores	-	-	-	1	-
Técnicos A	24	34	58	55	-
Técnicos B	17	8	25	24	-
Administrativos	2	38	40	36	-
Trabajadores no cualificados	1	-	1	1	-
	44	**80**	**122**	**116**	**-**
Ejercicio 2018					
Directores	1	-	1	1	-
Técnicos A	26	28	54	50	-
Técnicos B	20	4	24	22	-
Administrativos	2	35	37	34	-
Trabajadores no cualificados	1	-	1	1	-
	50	**67**	**117**	**108**	**-**

20.2 Honorarios de auditoría

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

(Euros)	2019	2018
Honorarios por la auditoría de las cuentas anuales	15.639	20.873
Otros servicios	1.500	1.500
	17.139	**22.373**

20.3 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2019	2018
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	23	14
Ratio de operaciones pagadas	23	15
Ratio de operaciones pendientes de pago	11	11
(Euros)		
Total pagos realizados	24.225.545	30.784.595
Total pagos pendientes	1.320.234	1.257.365

20.4 Información sobre medioambiente

Durante los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad no ha llevado a cabo actuaciones significativas de carácter medioambiental.

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relativas a la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar provisión alguna en tal sentido.

21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, entre ellos España, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Debido a la incertidumbre existente en relación con esta pandemia y ante la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de dicha pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

En este sentido, en la actualidad no se ha producido una caída de la actividad prevista de la Sociedad en sus ingresos correspondientes a los primeros meses del año 2020, no siendo posible evaluar si dicha situación cambiará y en qué medida en el futuro.

No obstante, los Administradores y la Dirección de la Sociedad han realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible. Por las consideraciones mencionadas anteriormente, dicha información puede ser incompleta. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- Riesgo de liquidez: debido a la situación general de los mercados, se prevé que pueda existir un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, la Sociedad cuenta con tesorería disponible, créditos no dispuestos, capacidad de obtener financiación de compañías del Grupo, lo que, unido a la puesta en marcha de planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez, permitirán afrontar dichas tensiones a la Sociedad.

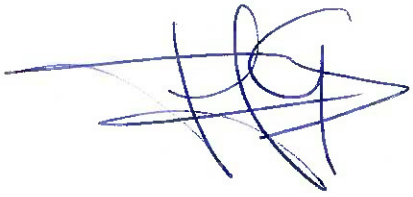
- Riesgo de operaciones: la situación cambiante e impredecible de los acontecimientos podría llegar a implicar la aparición de un riesgo de retraso en la formalización de operaciones puntuales de venta. Por ello, la Sociedad ha establecido grupos de trabajo y procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de sus operaciones, con el fin de minimizar su impacto en sus operaciones.

- Riesgo de variación de determinadas magnitudes financieras: los factores que se han mencionado anteriormente, junto con otros factores como la precariedad de la situación económica de parte de los clientes, pueden provocar una disminución en los próximos estados financieros en los importes de epígrafes relevantes para la Sociedad tales como "Importe neto de la cifra de negocios", "Resultado operativo" o "Beneficio antes/después de impuestos, si bien por el momento, no es posible cuantificar de forma fiable su impacto, teniendo en cuenta los condicionantes y restricciones ya indicados. No obstante, se prevén medidas de apoyo del Gobierno de Navarra, que minimicen el impacto.

- Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance: un cambio en las estimaciones futuras de las ventas, costes de producción, costes financieros, cobrabilidad de los clientes, etc. de la Sociedad podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos, como las cuentas por cobrar, y ,en especial, sobre los activos inmobiliarios dada su significatividad dentro del balance de la Sociedad, así como en la necesidad de registro de determinadas provisiones u otro tipo de pasivos. Tan pronto como se disponga de información suficiente y fiable, se realizarán los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos y pasivos.

- Riesgo de continuidad (going concern): teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados, los administradores consideran que la aplicación del principio de empresa en funcionamiento sigue siendo válida.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.



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

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Informe de gestión
Ejercicio 2019

SITUACIÓN Y EVOLUCIÓN DURANTE EL EJERCICIO 2019

La política de Vivienda, junto con el plan de Empleo y las políticas de cobertura social, se ha convertido en uno de los principales puntales políticos en el programa de la acción de gobierno desde la anterior legislatura.

La política de Vivienda se ha concretado en la Ley Foral 22/2016, de 21 de diciembre, por la que se adoptan medidas de apoyo a los ciudadanos y ciudadanas en materia de vivienda (de modificación de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra) y un plan estratégico que desarrolla este marco legal e imprime un importante giro a las políticas del Gobierno.

La prioridad política del Gobierno de Navarra se dirige ahora hacia la promoción de la vivienda de alquiler -frente a la cultura de la compraventa que se imponía en otros tiempos- como herramienta fundamental para satisfacer el derecho a la vivienda ante la creciente demanda que se ha ido acumulando estos últimos años.

Para revertir la orientación de las prioridades, el Gobierno de Navarra ha determinado el papel de Nasuvinsa como sociedad encargada de gestionar las políticas de vivienda pública y garantizar la sostenibilidad económica de esta promoción. A lo largo del año 2019, la sociedad pública de suelo y vivienda, además de gestionar el alquiler protegido de casi 1.700 viviendas, ha continuado con las tres herramientas fundamentales, iniciadas en los ejercicios anteriores:

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

La Sociedad continúa promocionando viviendas en régimen de compraventa. A lo largo de 2019 principalmente, se ha comercializado la promoción de 76 viviendas en Arrosadía.

En cuanto a suelo industrial, se ha continuado con el diseño y ejecución de un plan de suelo para actividades económicas en las diferentes comarcas de Navarra. Se están revisando los convenios para la promoción de polígonos locales firmados a lo largo de los últimos años y las actuaciones industriales que se están realizando en la actualidad, se hacen teniendo en cuenta una doble visión: la demanda contrastada de suelo y la necesidad de establecer una política industrial que posibilite el equilibrio territorial en nuestra Comunidad. Durante 2019 se han comenzado o continuado con las actuaciones en, Irurzun, Arakil, Lodosa, Comarca 2 Ampliación, Lekaroz y Andosilla, principalmente.

Las encomiendas y subvenciones de Gobierno de Navarra se están incrementando, mediante los siguientes encargos: gestión bolsa de alquiler, gestión del censo, gestión derecho subjetivo a la vivienda, gestión oficinas comarcales, encomienda del paisaje, definición de un plan de lucha contra el cambio climático, catálogo de actividades económicas y logística, entre otros.

Se está reforzando la actividad en materia de rehabilitación, con el impulso público a las políticas de rehabilitación de las envolventes de edificios y puesta en funcionamiento de sistemas de calor colectivos a partir de la biomasa. Durante el pasado año concluimos por encima de las previsiones iniciales las actuaciones en el barrio de la Txantrea y se inició el trabajo de un nuevo equipo de rehabilitación para el conjunto de las localidades de la Ribera. Así mismo se ha consolidado la

financiación Feder para el proyecto de la Central de calor de la Txantrea, lo que nos ha permitido licitar de las obras y explotación del servicio.

Otra línea de actuación es lograr dar un salto cualitativo desde la visión analítica del Observatorio Territorial de Navarra a la participación colectiva y la dinamización sostenible del territorio a través del impulso de la Agencia Navarra del Territorio y la Sostenibilidad. Lursarea está asumiendo un papel proactivo en las políticas de dinamización sostenible que desarrollan los distintos agentes políticos y sociales de nuestra Comunidad.

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

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

Las principales magnitudes de este ejercicio 2019 han sido:

Un resultado positivo de 1.574.525 euros, inferior al resultado positivo de 8.493.326 euros del 2018. De la misma manera, se ha reducido la cifra de negocios en más de 24 MM y el margen de ventas realizadas, en más de 6,2 MM porque en este ejercicio, no se ha entregado ninguna promoción de viviendas en régimen de compraventa, mientras que en 2018, se entregaron 120 viviendas en Lezkairu.

El efecto en el resultado del ejercicio, de las dotaciones y reversiones de deterioros de activos inmobiliarios ha sido de 1,5MM en positivo, pero también se han dotado deterioros de créditos por operaciones comerciales por importe de 1,5MM, afectando negativamente al resultado.

La cifra de negocios ha sido de 33.042.437 euros, distribuida de la siguiente manera:

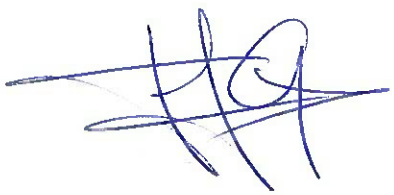
- 56%: Ventas. En 2019, se han formalizado ventas de viviendas construidas anteriormente y de parcelas industriales, pero la operación mas relevante ha sido, la tercera subasta de las parcelas resultantes del Plan especial de Salesianos, en Pamplona. Cifra inferior al ejercicio anterior.

- 6%: Facturación a Gobierno de Navarra por encomiendas y alquileres. Cifra similar al ejercicio anterior.

- 38%: Alquileres industriales, residenciales, canon y otras prestaciones de servicios. Se incrementa el importe ligeramente con respecto al ejercicio anterior, y supone un mayor porcentaje de la cifra de negocios, por la reducción de las ventas.

En aprovisionamientos, las compras y trabajos realizados suponen 26.997.925 euros, siendo la operación a destacar, la obra en curso de las 524 viviendas del Plan de Alquiler de Vivienda.

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



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

	2018 Real	2019 Real	Variación 2019 vs 2018	
			Absoluta	%
Ingresos	**59.090.708**	**35.145.468**	**-23.945.240**	**-41%**
Gobierno de Navarra	3.212.847	3.473.816	260.969	8%
Terceros	55.877.861	31.671.652	-24.206.209	-43%
Gastos de Personal excl. Indemnizaciones	**-4.680.777**	**-5.466.868**	**-786.091**	**17%**
Indemnizaciones	**0**	**0**	**0**	**100%**
Plantilla media	**108,00**	**115,75**	**7,75**	**7%**
Ratio Ingresos/Persona	**547.136**	**303.633**	**-243.504**	
Aprovisionamientos y Servicios Exteriores	**-26.006.304**	**-30.922.852**	**-4.916.548**	**19%**
EBITDA	**12.055.003**	**4.215.143**	**-7.839.860**	**-65%**
Resultado de explotación	**8.770.463**	**2.233.830**	**-6.536.633**	**-75%**
Resultado financiero	**-269.818**	**-658.544**	**-388.726**	**144%**
Resultado de la actividades interrumpidas	**0**	**0**	**0**	
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**8.500.645**	**1.575.286**	**-6.925.359**	**-81%**
Fondo Maniobra	**156.071.716**	**160.616.182**	**4.544.466**	**3%**
Endeudamiento	**28.129.462**	**29.071.294**	**941.832**	**3%**
Con Entidades de crédito	9.494.496	7.624.457	-1.870.039	-20%
Con "otros Terceros"	0	0	0	100%
Con Gobierno de Navarra	11.075.758	9.317.771	-1.757.987	-16%
Con Sociedades del Grupo	7.559.208	12.129.066	4.569.858	60%
Con BEI	0	0	0	100%
Efectivo y otros medios de liquidez	**31.800.074**	**36.769.375**	**4.969.301**	**16%**
Deuda Neta de Efectivo e IFT	**-3.670.612**	**-7.698.081**	**-4.027.469**	**110%**
Ratio Apalancamiento (Activo - Pº Neto) / Activo Total	**0,26**	**0,19**	**-0,06**	
Ratio Solvencia a l/p (Activo Total / Exigible Total)	**3,91**	**5,17**	**1,26**	
Ratio capacidad devolución préstamos (Ebitda/Exigible Total)	**0,16**	**0,07**	**-0,08**	

El periodo medio de pago a los proveedores de la Sociedad durante el ejercicio ha sido de 23 días.

EVOLUCIÓN PREVISIBLE EN LA CIFRA DE NEGOCIOS:

La previsión de cifra de negocios y subvenciones para el ejercicio 2020, es superior a la del ejercicio 2019, porque a pesar de no haber prevista, ninguna entrega de promoción de vivienda nueva, se espera formalizar, varias operaciones de parcelas industriales/terciarias relevantes.

El importe de encargos y subvenciones del Gobierno de Navarra, se estima que se mantenga en niveles similares.

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

Tampoco se esperan cambios considerables en la cifra de negocios correspondiente al alquiler residencial e industrial, pero si un ligero incremento porque, de la nueva promoción de 524 viviendas para alquiler, en 2020 ya se van a alquilar dos promociones de 42 y 34 viviendas.

CORPORACIÓN PÚBLICA EMPRESARIAL DE NAVARRA

Como consecuencia de los planes establecidos por el Gobierno de Navarra y en el contexto de lo establecido en la Ley 14/2007 de Patrimonio de Navarra, en cuyo artículo 104 se contempla la posibilidad de reordenar el patrimonio empresarial público de la Administración de la Comunidad Foral, el Parlamento de Navarra aprobó la Ley 8/2009, de 18 de junio, de creación de la Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. (CPEN), que se constituye formalmente el 4 de noviembre de 2009, sociedad adscrita al Departamento de Economía y Hacienda y a la que se incorporan posteriormente las acciones y participaciones propiedad de la Comunidad Foral en distintas sociedades públicas. CPEN pasa a convertirse en sociedad matriz del grupo teniendo como objetivo canalizar y llevar a cabo la ordenación y coordinación de las sociedades en las que participe.

CPEN es titular, de manera directa, de todas las acciones en que se divide el capital de NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.

USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los activos financieros no son relevantes respecto al total de los activos.

En cuanto a los pasivos financieros, se ha formalizado un préstamo con Sodena por importe de 6.500.000€ y continúa la amortización de las deudas existentes con entidades de crédito, Gobierno de Navarra y otras empresas del grupo, quedando un saldo a largo plazo de 23.069.241 euros y a corto plazo de 5.617.346 euros.

Desde la formalización en 2017, de un contrato de financiación por importe de 39.750.000€, con el Banco Europeo de Inversiones, para la ejecución de la promoción de las 524 viviendas de alquiler, no se ha dispuesto cantidad alguna. Se esperan realizar, conforme avancen las obras correspondientes, procediendo a la primera disposición de recursos a lo largo del segundo semestre de 2020.

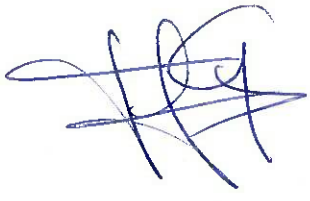
Los anticipos de clientes a corto plazo por la compra de vivienda en construcción y por la adquisición de parcelas industriales ascienden a 5.882.110 euros y las fianzas y depósitos recibidos como garantías de cumplimiento de contratos asciende a 1.602.395 euros.

INVESTIGACION Y DESARROLLO/ MATERIA MEDIOAMBIENTAL

La Sociedad no ha efectuado durante 2019 actividades de Investigación y Desarrollo, ni relacionadas con materia medioambiental.

ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y hasta la fecha de este informe, no se ha efectuado transacción alguna con participaciones propias.



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

HECHOS POSTERIORES

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, entre ellos España, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Debido a la incertidumbre existente en relación con esta pandemia y ante la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de dicha pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

En este sentido, en la actualidad no se ha producido una caída de la actividad prevista de la Sociedad en sus ingresos correspondientes a los primeros meses del año 2020, no siendo posible evaluar si dicha situación cambiará y en qué medida en el futuro.

No obstante, los Administradores y la Dirección de la Sociedad han realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible. Por las consideraciones mencionadas anteriormente, dicha información puede ser incompleta. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- Riesgo de liquidez: debido a la situación general de los mercados, se prevé que pueda existir un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, la Sociedad cuenta con tesorería disponible, créditos no dispuestos, capacidad de obtener financiación de compañías del Grupo, lo que, unido a la puesta en marcha de planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez, permitirán afrontar dichas tensiones a la Sociedad.

- Riesgo de operaciones: la situación cambiante e impredecible de los acontecimientos podría llegar a implicar la aparición de un riesgo de retraso en la formalización de operaciones puntuales de venta. Por ello, la Sociedad ha establecido grupos de trabajo y procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de sus operaciones, con el fin de minimizar su impacto en sus operaciones.

- Riesgo de variación de determinadas magnitudes financieras: los factores que se han mencionado anteriormente, junto con otros factores como la precariedad de la situación económica de parte de los clientes, pueden provocar una disminución en los próximos estados financieros en los importes de epígrafes relevantes para la Sociedad tales como "Importe neto de la cifra de negocios", "Resultado operativo" o "Beneficio antes/después de impuestos, si bien por el momento, no es posible cuantificar de forma fiable su impacto, teniendo en cuenta los condicionantes y restricciones ya indicados. No obstante, se prevén medidas de apoyo del Gobierno de Navarra, que minimicen el impacto.

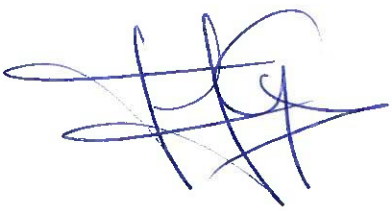
- Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance: un cambio en las estimaciones futuras de las ventas, costes de producción, costes financieros, cobrabilidad de los clientes, etc. de la Sociedad podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos, como las cuentas por cobrar, y ,en especial, sobre los activos inmobiliarios dada su significatividad dentro del balance de la Sociedad, así como en la necesidad de registro de determinadas provisiones u otro tipo de pasivos. Tan pronto como se disponga de información

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

suficiente y fiable, se realizarán los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos y pasivos.

Riesgo de continuidad (going concern): teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados, los administradores consideran que la aplicación del principio de empresa en funcionamiento sigue siendo válida.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.



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

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

En cumplimiento del artículo 253 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, estampan su firma en este folio los Sres. Administradores por su conformidad con las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio económico de 2019, formuladas por el Consejo de Administración en sesión de fecha 22 de mayo de 2020, que se adjuntan en 71 hojas de la Sociedad y que han sido rubricadas por el Secretario de dicho órgano social.

D. Jose Mª Ayerdi Fernandez de Barrena (Presidente)

Dª. Itziar Gómez López

D. Manuel Ayerdi Olaizola

Dª. Pilar Irigoien Ostiza

Dª. Izaskun Abril Olaetxea

D. Bernardo Ciriza Pérez

D. Eneko Larrarte Huget

Dª. Izaskun Goñi Razquín

D. Rubén Goñi Urroz

D. Pablo Muñoz Trigo

En cumplimiento del artículo 253 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, estampan su firma en este folio los Sres. Administradores por su conformidad con las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio económico de 2019, formuladas por el Consejo de Administración en sesión de fecha 22 de mayo de 2020, que se adjuntan en 71 hojas de la Sociedad y que han sido rubricadas por el Secretario de dicho órgano social.

D. Jose Mª Ayerdi Fernandez de Barrena (Presidente)

AYERDI OLAIZOLA MANUEL - DNI 15994891R

Firmado digitalmente por AYERDI OLAIZOLA MANUEL - DNI 15994891R
Fecha: 2020.06.08 20:01:18 +02'00'

D. Manuel Ayerdi Olaizola

Dª. Itziar Gómez López

IRIGOIEN OSTIZA MARIA PILAR - 72663586P

Firmado digitalmente por IRIGOIEN OSTIZA MARIA PILAR - 72663586P
Fecha: 2020.06.02 16:07:46 +02'00'

Dª. Pilar Irigoien Ostiza

Dª. Izaskun Abril Olaetxea

D. Bernardo Ciriza Pérez

GOÑI RAZQUIN IZASKUN - DNI 33439588A

Firmado digitalmente por GOÑI RAZQUIN IZASKUN - DNI 33439588A
Fecha: 2020.06.05 11:26:03 +02'00'

D. Eneko Larrarte Huget

Dª. Izaskun Goñi Razquín

GOÑI URROZ RUBEN - DNI 44639614H

Firmado digitalmente por GOÑI URROZ RUBEN - DNI 44639614H
Fecha: 2020.06.03 08:40:36 +02'00'

D. Rubén Goñi Urroz

D. Pablo Muñoz Trigo